

Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan ‘Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1’

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1’ toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Veiligheidsregio/Brandweer.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met gedurende een periode van zes weken van 25 mei tot en met 5 juli 2017 ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven.

Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft als titel ‘Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1’, dit gebied was voorheen bekend als strook Klaassen.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 22 mei 2017;
2. Waterschap De Dommel, brief van 27 juni 2017, kenmerk Z45194/U56426;
3. Brandweer Brabant-Noord, brief van 12 juni 2017.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Ad 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

- 1.1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geeft bij het aanmelden van het plan voor het wettelijk vooroverleg in het vooroverleg formulier aan dat de betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven voor het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Het College neemt de reactie van Gedeputeerde Staten voor kennisgeving aan.

Ad 2. Waterschap De Dommel

- 2.1 Het Waterschap de Dommel heeft enkele aandachtspunten en verzoekt deze te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap geeft aan dat in het bestemmingsplan nog onvoldoende is onderbouwd op welke wijze dit plan anticipeert op de neerslagextremen en daarmee rekening houdt met een goede waterhuishouding in het plangebied en de bebouwde omgeving.

Reactie gemeente

Het college onderkent dat de waterparagraaf dat onderdeel uitmaakte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Stadhouderspark, deelgebied kamers 1' nog onvoldoende anticipeerde op de geschetste scenario's en nog enkele hiaten kende. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe uitgebreidere waterparagraaf opgenomen, die naar onze mening voldoet aan de gestelde aandachtspunten.

2.2. Algemene waterhuishoudkundige aandachtspunten

- 2.2.1 Het gestelde verhardingspercentage van 30 % in het plangebied zal zeer waarschijnlijk worden overschreden, doordat het woningtype en de woonpercelen kleiner zijn dan oorspronkelijk. Geadviseerd wordt hier rekening mee te houden en de percentages opnieuw te beschouwen;

Reactie gemeente

Er is een tabel met huidige en toekomstige verharde oppervlaktes opgenomen. Daarnaast zijn de overige fases ook toegelicht in hoofdstuk 2.2 Hemelwater.

- 2.2.2 Verzocht wordt de daadwerkelijke beschikbare bergingscapaciteit in de retentievoorziening in beeld te brengen. Hierbij moet rekening worden gehouden met alle andere aangesloten en nog aan te sluiten oppervlakten;

Reactie gemeente

Het betreft hier de daadwerkelijke bergingscapaciteit. Dubbele boeking is niet aanwezig.

- 2.2.3 Voor wat betreft de bergingsruimte in de Isabellavijver dient ook rekening gehouden te worden met de nieuwbouw van Fort Isabella en de aanleg van het verdiept spoor. Hierbij is het risico aanwezig dat de beschikbare ruimte dubbel wordt geboekt. Hierover ziet het waterschap graag een nadere toelichting opgenomen;

Reactie gemeente

Fort Isabella gaat de toename van verharding naar alle verwachting op eigen terrein voorzien, al dan niet met het bijkomende water van het verdiept spoor. Zonder wadi nabij het Fort is in de Isabellavijver nog ruimte aanwezig voor het Stadhouderspark. De toelichting is opgenomen in hoofdstuk 2.2. Hemelwater.

- 2.2.4 In de directe omgeving van deze ontwikkeling ligt een meetpunt van het gemeentelijke grondwatermeetnet. Geadviseerd wordt de beschikbare gegevens mee te nemen bij het bepalen van de beschikbare berging en het benodigde bouwpijl van de woningen;

Reactie gemeente

De gegevens van begin 2016 nabij Kampdijklaan zijn opgenomen. Verder zijn er geen gevolgen, ter plaatse is met een bouwpeil boven het wegpeil ruim voldoende ontwatering aanwezig.

- 2.2.5 Het waterschap vraagt het college te motiveren of de ophoging van de diverse functies in het plangebied effect heeft op de af- en ontwatering van de aangrenzende bebouwing.

Reactie gemeente

Deze effecten zijn in het verleden reeds toegelicht. Door de ophoging wordt aangesloten op de omliggende reeds ontwikkelde woningen. Afstroming van hemelwater vindt plaats via het HWA-stelsel of de we naar de lager gelegen retentievoorziening waardoor geen wateroverlast te verwachten is.

- 2.3 Plantoelichting waterparagraaf
- 2.3.1 In de paragraaf 4.12 onder de kop beleidskader wordt verwezen naar o.a. het waterbeheerplan 2010-2015. Gevraagd wordt naar het actuele beleid en regelgeving te verwijzen en de essentie daarvan in de toelichting op te nemen;
- 2.3.2 Geadviseerd wordt de waterparagraaf aan te vullen met de samenvatting met daarin een beknopte beschrijving van de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Reactie gemeente

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe uitgebreidere waterparagraaf opgenomen, waarin bovenstaande aandachtspunten zijn verwerkt.

- 2.4 Planregels
- In artikel 1 van de begrippenlijst is het begrip ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ opgenomen. Volledigheidshalve wordt gevraagd dat begrip aan te passen in het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’.

Reactie gemeente

Dit is aangepast in Artikel 1 – Begrippen.

Ad 3. Brandweer Brabant-Noord

- 2.1 De Veiligheidsregio Brabant Noord geeft aan dat het plan in het invloedsgebied van het spoortraject Vught-’s Hertogenbosch ligt, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Dit betekent dat conform artikel 7 Bevt verantwoording over het groepsrisico moet worden afgelegd. De veiligheidsregio adviseert en beoordeelt ten aanzien van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

- 2.1.1. Beoordeling zelfredzaamheid
- De veiligheidsregio beoordeelt de zelfredzaamheid van de doelgroep van de woningen als goed.

Reactie gemeente

Het college neemt met instemming kennis van de reactie van de Veiligheidsregio. Het college oordeelt dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft naar aanleiding van de reactie.

- 2.1.2 Beoordeling bestrijdbaarheid
- De veiligheidsregio beoordeelt de bestrijdbaarheid van mogelijke ongevallen op het spoor als slecht. De veiligheidsregio adviseert de bereikbaarheid van de spoorzone te optimaliseren en een adequate bluswatervoorziening te realiseren waardoor er eerder met een effectieve incidentbestrijding kan worden begonnen.

Reactie gemeente

Het college betreurt dat de beoordeling van de bestrijdbaarheid van een mogelijk ongeval op het spoor slecht is. De komende jaren wordt gewerkt aan een verbreding en verbetering van het spoor waarbij de bestrijdbaarheid een belangrijk aspect is dat verbeterd zal worden. Ook wordt in dit project gezocht naar een adequate bluswatervoorziening in de nabije omgeving. Voor het plangebied Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1 betekent het dat de toekomstige bewoners in het gebied geïnformeerd worden over de risico's. Dit zal bij de verkoop van de woningen worden meegenomen. Het college oordeelt dat de opmerking van de Veiligheidsregio niet leidt tot aanpassing van het plan, maar dat de adviezen mee worden genomen in planontwikkeling van het spoor en in de communicatie van het uitvoerings-, verkooptraject van de woningen in Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is door vier insprekers een schriftelijke reactie ingediend. De inhoud wordt hieronder weergegeven waarna een reactie van de gemeente volgt.

1. Immix advocaten namens de heer Hetzenhauer en mevrouw Johri (eigenaren perceel Postweg 1)

1.1 Insprekers merken op dat ten tijde van aankoop van de grond (perceel) in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid bestond middels een uitwerkingsplan maximaal 18 vrijstaande dan wel half vrijstaande woningen gerealiseerd konden worden. In het nu voorliggende plan wordt de realisatie van 32 woningen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan wordt het aantal woningen vrijwel verdubbeld. Een duidelijke motivering voor deze afwijking wordt niet gegeven, anders dan een wel zeer algemene opmerking in de toelichting over een veranderde economische situatie en gewijzigde marktomstandigheden. Of dit is gebaseerd op een recent en gedegen onderzoek dan wel op eigen aannames, wordt niet duidelijk. Gegeven het feit dat er geen marktonderzoek als bijlage bij het plan is gevoegd, lijkt het erop dat eigen aannames de bron zijn.

Insprekers wijzen erop dat het laatste jaar de economische omstandigheden en de omstandigheden op de woningmarkt weer aanzienlijk gunstiger zijn geworden. Door het schijnbaar ontbreken van een recent en gedegen onderzoek naar de woningmarkt en woningbehoefte, staat allerm minst vast of de redenen om af te wijken van het in het vigerende plan opgenomen planologische uitgangspunten nog wel actueel zijn.

Reactie gemeente

Met dit voorontwerp bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad om op het gebied 'Kamers' woningen te realiseren in de sector middeldure koop in combinatie met woningen voor senioren. Dit besluit vormt de directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan.

De afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft, in samenwerking met Companen, een woonwensenonderzoek uitgevoerd in de gemeente Vught. Begin 2017 heeft BPD -de beoogde ontwikkelaar van de locatie Kamers - onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de gemeente Vught. Deze actuele onderzoeken vormen de onderbouwing voor de veranderde economische situatie en ontwikkelingen op de woningmarkt waar op pagina 3 van het ontwerp bestemmingsplan naar verwezen wordt. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

1.2 Insprekers merken op dat de uitbreiding van de woningbouw niet past binnen de provinciale woningbouwcijfers. De bouwvoornemens binnen de gemeente Vught liggen aanzienlijk hoger dan de door de provincie geprognosticeerde woningbehoefte, en de uitbreiding met 16 woningen die voortvloeit uit het onderhavige plan levert een negatieve bijdrage aan dit toch al grote verschil. Insprekers zijn van mening dat, onder de gegeven omstandigheden, de aanleiding bestaat om voorafgaand aan het invullen van mogelijke woningbouwlocaties, een gedegen onderzoek te verrichten. In dit onderzoek moet worden vastgesteld welke woningbouwlocaties als eerste ingevuld zouden moeten worden, en in voorkomend geval hoeveel woningen op de betreffende locatie gerealiseerd zouden moeten worden.

Reactie gemeente

De woonvisie 2016 en het daarin opgenomen woningbouwprogramma zijn gebaseerd op de prognose van de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte van de provincie Noord-Brabant uit 2014. In het voorjaar van 2017 heeft de provincie een nieuwe prognose van de bevolkingsontwikkeling en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte gepubliceerd.

Deze nieuwe prognose is nog niet heeft vertaald naar vastgesteld provinciaal beleid. De gemeentelijke besluiten blijven daarom tot nader order gebaseerd op de reeds door de gemeenteraad vastgestelde kaders: de woonvisie 2016 en het woningbouwprogramma 2016-2019, met een doorkijk naar 2024 en de reeds vastgestelde woningbouwafspraken. Het plan Kamers 1 past binnen dit beleid en de gemaakte afspraken.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie

1.3 Insprekers vrezen parkeeroverlast. Voor het plan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 en 1,6. Omdat de woningen in een hoger prijssegment vallen is het aannemelijk dat een hogere parkeernorm gehanteerd zou moeten worden.

Reactie Gemeente

De parkeernormen van 1,6 en 1,8 liggen vast in het beleidsplan Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 van Vught. Deze norm is vanuit dit beleidsplan op een viertal type woningen van toepassing (koop twee onder 1 kap/koop tussen-hoek/koop etage midden/koop etage duur). In het plan Kamers 1 is sprake van grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, 2 onder 1 kap en hoekwoningen. Bij de realisatie van deze woningen wordt voldaan aan de parkeernorm (deels op eigen terrein, deels openbaar). Hiermee is te stellen dat er geen sprake is van een parkeerprobleem en de ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

1.3 Insprekers vrezen verkeersoverlast. Het toevoegen van 32 woningen zal tot een toename van verkeersbewegingen leiden. Met name in de ochtendspits zal dit tot overlast leiden op dit deel van de Postweg.

Reactie gemeente

De 32 woningen in het plan genereren conform de 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW maximaal 276 voertuigbewegingen per dag (zie toelichting). Ten opzichte van oorspronkelijk 16 woningen betekent dit een (extra) toename van 138 voertuigbewegingen per dag, verdeeld over de dag.

Conclusie van de beoordeling is dat ondanks een (extra) toename van 138 voertuigbewegingen het gebruik ruimschoots binnen de functie van de weg(en) blijft. Ook voldoet de inrichting van de wegen aan de functie zijnde een erftoegangsweg. De toename van een dergelijke beperkte hoeveelheid verkeer leidt daarom niet tot problemen als het gaat om doorstroming, afwikkeling of verkeersveiligheid.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

1.4 Insprekers geven aan dat onderhavig bouwplan bijdraagt aan de verstening in het betreffende gebied. Er dient voldoende waterberging in het gebied te worden gerealiseerd. Voor alsnog staat niet vast dat daar voldoende ruimte voor is.

Reactie Gemeente

Ten aanzien van de waterberging vindt een verantwoording van het plan plaats in de watertoets. Dit is afgestemd met het betrokken Waterschap. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is de watertoets op onderdelen aangepast en aangevuld. Hiermee is de onderbouwing van de waterberging in het gebied verantwoord. Zie tevens de gemeentelijke reactie onder 2 van dit verslag.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

1.5 Insprekers constateren dat naast hun perceel vier woningen zijn voorzien. Zij vrezen schade aan ter plaatse aanwezige bomen.

Reactie gemeente

Op het perceel van insprekers staan twee eikenbomen nabij de erfgrans aan de westzijde. Deze bomen bevinden zich ca. op 10 meter afstand vanaf het dichtstbijzijnde bouwvlak. Volgens het handboek bomen 2014 van Norminstituut bomen is de minimale graafafstand vanaf een boom met een diameter van 60 of 80 cm respectievelijk 1,75 en 2,25 meter. Ook de boomkroon van de bestaande bomen komt niet in gevaar omdat de afstand tussen het dichtstbijzijnde bouwvlak en de huidige boomkroon minimaal 4 meter is.

Algemeen uitgangspunt is dat zo min mogelijk schade aan de bomen wordt aangericht. Wanneer (bij)gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht, zal de gemeente gezamenlijk met de ontwikkelaar bekijken wat de meest gunstige locatie is ten aanzien van de (monumentale) bomen en eventueel noodzakelijke maatregelen treffen om wortelschade te voorkomen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

1.6 Insprekers geven tevens aan dat de bouw van vier woningen tegen hun perceel leidt tot waardevermindering. In de planopzet van het plan blijkt uit niets dat rekening is gehouden met het toekennen van planschadeclaims. Daarmee staat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende vast.

Reactie gemeente

Wanneer cliënten van inspreker menen aanspraak te kunnen maken op een tegemoetkoming in planschade, kunnen zij hiervoor na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming van planschade indienen. Hiervoor zal een separate procedure worden doorlopen. Een planschaderisicoanalyse is niet noodzakelijk om aan te tonen dat het plan financieel uitvoerbaar is. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

1.7 Inspreker dient namens cliënten een verzoek –zo nodig met beroep op de Wet openbaarheid van bestuur- documenten te ontvangen over de gronden voor de keuze voor ontwikkelaar BPD.

Reactie gemeente

Verzoek van inspreker is separaat van de inspraak op het bestemmingsplan ingewilligd. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

1.8 Inspreker verzoekt namens cliënten aan het college vast te houden aan de bestemmingsplanregeling uit het vigerende bestemmingsplan Stadhouderspark en het onderhavig voorontwerpplan niet in procedure te nemen.

Reactie gemeente

Het college is van mening dat de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan Stadhouderspark voor een nadere uitwerking niet meer passen bij de huidige wensen en voorwaarden voor dit gebied. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de nieuwe voorgestelde invulling aansluit bij het huidige beleid en marktvraag. Het bestemmingsplan Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1 zal als ontwerp in procedure worden gebracht en worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Dhr. en mevrouw Pullens, adres (proforma 1 week uitstel tot 14 juli)

Insprekers geven aan dat door de naamswijziging van het plan van Strook Klaassen naar Stadhouderspark, deelgebied Kamers 1, zij te laat het voorontwerpbestemmingsplan hebben in gezien. Zij verzoeken een periode van twee weken uitstel voor het indienen van een reactie.

Reactie gemeente

Het college geeft insprekers de mogelijkheid om binnen 1 week een inhoudelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan te geven. Hiervan hebben insprekers geen gebruik gemaakt. Omdat het plan nu als ontwerp opnieuw ter inzage wordt gelegd krijgt een ieder formeel de mogelijkheid om alsnog een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Dhr. en mevrouw Van Dijk, Louise de Coligny laan 3

- 3.1. Insprekers geven aan dat de ontsluiting van de wijk gepland is via de Louise de Coligny laan en via de achterkant van het (nieuwbouw huis) op een nieuw aan te leggen weg. Gezien de grote hoeveelheid nieuwe woningen betekent dit een grote hoeveelheid extra verkeer, met daarbij toenemende verkeersoverlast en veiligheidsrisico's. Insprekers maken zich vooral zorgen om de veiligheid.

Reactie gemeente

Korthedshalve verwijzen wij naar de reactie onder 1.3. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.1.1. Insprekers geven aan het logischer te vinden het plangebied te ontsluiten via de ventweg van de Postweg.

Reactie gemeente

Gezien de verkeersveiligheid is het niet wenselijk om een extra rechtstreekse aansluiting te realiseren op de Postweg. Hierdoor ontstaan op de Postweg teveel aansluitingen op een korte afstand van elkaar. Dit is niet in lijn met het vigerende beleid Duurzaam veilig.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 3.1.2. Voorgesteld wordt de Postweg te voorzien van een drempel of andere snelheidsbeperkende maatregel. De verkeerssituatie bij het oversteken richting speeltuin en school is reeds zeer onveilig en dit zal toenemen door de ontwikkeling van dit plan.

Reactie gemeente

De Postweg maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur en is 50km/H. Op dat soort wegen past de gemeente geen snelheidsremmende maatregelen toe. Oversteken kan in principe veilig plaatsvinden ter hoogte van de rotondes waar de snelheid laag is. Daarbij zullen extra speelvoorzieningen worden gerealiseerd aan deze zijde van de Postweg, zodat oversteken om te komen bij speelvoorzieningen niet noodzakelijk is. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.1.3. Het plan voorziet niet in een visie over de ontsluiting van zowel de strook Klaassen als het achterliggende sportterrein. Insprekers willen graag dat specifiek wordt uitgesloten dat het achterliggende sportterrein ook ontsloten wordt via de Louise de Coligny laan of de weg direct achter het perceel van insprekers.

Reactie gemeente

Op dit moment is er in het vigerende bestemmingsplan voor de sportterreinen nog geen wegenstructuur opgenomen. Wanneer de plannen hiervoor worden uitgewerkt worden insprekers op de hoogte gesteld. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.2. Insprekers geven aan dat het aantal woningen dat is gepland meer is dan eerder is vastgesteld en gecommuniceerd is. Insprekers maken zich zorgen over de verkeersveiligheid, extra

belasting op het milieu en het dalen van de waarde van de woning. Insprekers stellen voor het plan aan te passen door minder woningen te realiseren.

Reactie gemeente

Met dit voorontwerp bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad om op het gebied 'Kamers' woningen te realiseren in de sector middeldure koop in combinatie met woningen voor senioren. Dit besluit vormt de directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen we hierbij naar de reactie onder 1.1. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.3 Insprekers merken op dat de geplande woningen qua oriëntatie niet in lijn zijn met het eerdere plan en hetgeen eerder is gecommuniceerd. Insprekers geven aan dat deze ligging een negatieve impact op de woonbeleving geeft.

Reactie gemeente

De situering van de woningen is nader onderbouwd in het beeldkwaliteitplan, dat bijgevoegd is bij het ontwerpbestemmingsplan. Wij zien geen reden om de situering aan te passen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.4 Insprekers maken zich zorgen over de breedte van de weg achter hun huis en de breedte daarvan i.c.m. de groenstrook. Het lijkt alsof de afstand erg klein is en daarmee de woonbeleving negatief wordt beïnvloed. De maatvoering ontbreekt echter op de tekeningen, waardoor insprekers het plan niet goed kunnen beoordelen. Daarnaast merken insprekers op dat zij graag meer groen of publieke speelruimte zien.

Reactie gemeente

Op ruimtelijkeplannen.nl is de plankaart digitaal in te zien. Hierbij is ook de mogelijkheid om de exacte maatvoering na te gaan. Er worden extra speelvoorzieningen gerealiseerd aan deze zijde van de Postweg. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.5 Insprekers geven aan dat achter het perceel een berkenboom staat. Zij willen deze graag behouden. Of deze behouden blijft is onduidelijk in de plannen.

Reactie gemeente

De berkenboom is gesitueerd in de groenstrook van het plan. Hiervoor zal op een later moment een inrichtingsplan worden uitgewerkt. De gemeente heeft geen voornemens om de berkenboom te verwijderen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.6 Insprekers kunnen niet uit de plannen opmaken op welke manier het plan aansluit op de poort aan de achterzijde van hun perceel. Zij zien hiervoor graag een voorstel tegemoet, zodat zij op een goede manier gebruik kunnen maken van de achteruit- en ingang via de poort.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor onder 3.5 aangegeven volgt voor de nadere uitwerking van de groenstrook een inrichtingsplan. Hierover worden insprekers te zijner tijd nader geïnformeerd. Uitgangspunt is altijd dat percelen aan de achterzijde ontsloten worden voor langzaam verkeer. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 3.7 Insprekers merken op dat ze graag pro-actief op de hoogte willen worden gehouden door de gemeente en Bouwfonds. Zij horen graag op welke manier dit zal plaatsvinden.

Reactie gemeente

Uiteraard ontvangen insprekers het verslag inspraak, na vaststelling hiervan in het college. Daarnaast informeert de gemeente omwonenden op het moment dat het inrichtingsplan nader wordt uitgewerkt en wanneer de bouwwerkzaamheden starten. BPD informeert alle betrokken partijen wanneer de verkoop van de percelen start.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. J.C. Keijser – Ruitenbeek, R. Keijser, Louise de Colignylaan 5, 5263 DJ Vught

- 4.1. Insprekers geven aan dat onduidelijk is hoeveel woningen er in het plan worden gerealiseerd. Zij maken zich zorgen over de verkeersveiligheid en maken bezwaar tegen de verdubbeling van het aantal woningen. Zij merken hierbij op dat het aantal woningen niet voldoet aan de woonvisie. Daarbij merken ze op dat niet wordt voldaan aan de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens is door insprekers aangegeven dat de watertoets niet voldoet gezien het aantal geplande woningen.

Reactie gemeente

In het meerjaren woningbouwprogramma 2016-2019 (2024), dat onderdeel vormt van de woonvisie, is het aantal van 30 woningen opgenomen zonder nadere specificatie naar type en prijsklasse, behalve dat het geen sociale woningbouw betreft. In het voorontwerp bestemmingsplan is (in navolging van het amendement) slechts aangegeven dat het om 25 middeldure koopwoningen en 7 seniorenwoningen zal gaan, waarbij het begrip ‘middelduur’ en de prijsklasse van de seniorenwoningen niet nader zijn gespecificeerd. Het staat daarmee nog niet vast dat de woningen goedkoper zullen worden dan in het oorspronkelijke plan. Ten opzichte van de woonvisie worden er twee woningen extra toegevoegd. Voor wat betreft de onderbouwing van de ladder verwijzen wij korthedshalve naar paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de reactie inzake de verkeersveiligheid verwijzen wij naar de reactie onder inspraakreactie 1.3.

Het Waterschap heeft een aantal opmerkingen gegeven op de waterparagraaf in het plan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in een nieuwe, uitgebreidere waterparagraaf, waarmee wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten. Zie tevens de gemeentelijke reactie onder paragraaf 2 van dit verslag.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 4.2. Insprekers geven aan dat volgens paragraaf 2.2 van de toelichting de woningen met de voorkant gericht moeten zijn op de Postweg. Hieraan voldoen 15 woningen niet. Daarnaast lijken de woningen, zoals gesitueerd in het stedenbouwkundig plan, niet binnen het bouwvlak te passen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft ervoor gekozen om de kwaliteitskaders op een andere manier vorm te geven. Dit wordt in het beeldkwaliteitplan nader toegelicht. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Alle woningen passen binnen het bouwvlak van het plan.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 4.3. Insprekers maken zich zorgen over de ontsluitingsweg waarbij uitgegaan wordt van een aanrijroute die voert langs de achtertuinen van de Louise de Colignylaan 1 t/m 7. Zij maken zich zorgen over de verkeersveiligheid in deze straat. Tevens maken zij zich zorgen over de verkeersveiligheid van fietsers, komende van het fietspad de Dillenburglaan, die wordt

samen gevoegd met het autoverkeer. Insprekers willen graag inzicht over de ontsluiting van het nog te ontwikkelen Essent terrein (W-U1). Daarnaast merken insprekers op dat er geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat auto's van de Louise de Colignylaan 9 t/m 15 als sluiproute langs de achtertuinen van 1 t/m 7 de wijk verlaten. Insprekers vragen waarom de gemeente de auto's niet direct vanaf de Postweg naar de ventweg laat rijden.

Reactie gemeente

Met uitzondering van de Postweg zijn alle wegen in het Stadhouderspark erftoegangswegen met een snelheid van 30km/h. Het Stadhouderspark is daarmee een verblijfsgebied waarin afwikkeling van gemotoriseerd- en fietsverkeer gemengd plaatsvindt. Met de voorziene inrichting van de wegen wordt de veiligheid van langzaam verkeer gewaarborgd.

Met betrekking tot het punt "sluipverkeer" is te stellen dat alle wegen in Stadhouderspark openbaar zijn voor alle weggebruikers. Verkeer staat het daarom vrij om zelf een routekeuze te bepalen. Van sluipverkeer is derhalve geen sprake. Te stellen is dat de beperkte hoeveelheid verkeer die mogelijk aan de achterzijde van de woningen 1 t/m 7 gaat rijden, niet leidt tot problemen. Een ontsluiting rechtstreeks op de Postweg is niet wenselijk (zie reactie onder punt 3.1.1.)

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 4.4. Insprekers geven aan dat de maatvoering van de plannen onvoldoende duidelijk is. Insprekers vragen om, vooruitlopend op het ontwerpbestemmingsplan, de exacte maatvoering van de plannen te mogen ontvangen.

Reactie gemeente

Gemeente stuurt de plankaart op schaal toe. Wij merken hierbij op dat de plankaart via ruimtelijkeplannen.nl digitaal in te zien is. Hierbij is ook de mogelijkheid om de exacte maatvoering na te gaan.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 4.5. Insprekers merken op dat zij het prettig vinden dat het terrein ontwikkeld gaat worden, maar dat dit niet mag leiden tot een verdubbeling van het aantal woningen. Insprekers stellen voor om vast te houden aan de 18 woningen en aan de oriëntatie van de woningen met de voordeuren naar de Postweg. Insprekers verzoeken om aanpassing van het plan.

Reactie gemeente

Korthedshalve verwijst gemeente naar hiervoor geformuleerde reacties.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Vught, dd
Burgemeester en wethouders van Vught
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen

R.J. van de Mortel