

Nota naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "12^e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" en ambtelijk voorgestelde wijzigingen

1. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit omgevingsrecht

Het ontwerpbestemmingsplan is onderwerp geweest van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht. Het plan is per mail toegezonden aan:

KPN;
Ministerie van Economische Zaken;
Tennet;
Waterschap Hollands Delta;
Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
Provincie Zuid-Holland.

Van Tennet is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap heeft aangegeven dat in het plan wordt vermeld dat bij een toename van meer dan 1.500 m² verharding er compensatie dient plaats te vinden. Dit moet 500 m² zijn. Bij demping van water dient 100% te worden gecompenseerd, waarbij eerst bezien moet worden of compensatie in de nabijheid van de toename van verharding kan plaatsvinden en daarna pas op een andere locatie binnen het plangebied. Dit is inmiddels in de toelichting verwerkt.

De Veiligheidsregio merkt op dat paragraaf 4.5 Externe Veiligheid geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wel adviseert de Veiligheidsregio de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren. Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor woongebouwen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen. Deze reactie is in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen.

Uit de digitale toets van de Provincie blijkt dat het plan niet ter beoordeling hoeft te worden aangeboden.

2. Zienswijzen

1. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 september tot 11 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn konden zienswijzen op het plan kenbaar worden gemaakt. Van die mogelijkheid is door 5 reclamanten gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen. Geadviseerd wordt de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

2. Zienswijzen en reactie

Reclamant 1:

Zienswijzen:

Als bewoners van dijkhuisjes hechten we zeer aan het vrije, bijna landelijke uitzicht wat wij nu hebben en nemen daarvoor de praktische nadelen van deze huizen voor lief. Wij zullen daarom bezwaar maken als dit

uitzicht onredelijk veel wordt weggenomen of verslechterd door de nieuwe wijk. Als voorwaarde voor acceptatie van de plannen zien wij daarom dat de huidige bosschage absoluut ongemoeid blijft, zodat wij niet direct tegen gevels en/of geparkeerde auto's van de nieuwe wijk, maar primair tegen de bosschage blijven aankijken. Nu lijkt daarvan inderdaad sprake in zowel het plan, de bijbehorende Verbeelding en ook tijdens de eerdere voorlichtingsavonden. Echter als ik het nu probeer na te meten op basis van Google Maps lijkt de nieuwe straat mij toch teveel in de bosschage te zijn geprojecteerd.

Het kan zijn omdat het e.e.a. nog slechts concept is en er daarom nu nog geen officieel bezwaar tegen kan worden gemaakt, maar ik verzoek de Gemeente Dordrecht dringend om te bevestigen en te garanderen dat de bosschage inderdaad ongemoeid blijft. Als de Gemeente Dordrecht die garantie niet wil of kan geven, dan maak ik al bij deze bezwaar tegen het plan. Het zal dan immers een onredelijke en onnodig grote achteruitgang van de welstand van onze dijkhuizen betekenen. Dan zal ik ook mijn burens bij dit bezwaar gaan betrekken.

Verder viel het mij op dat de nieuwe rij huizen die tegen de Visserstuin aan komt te liggen, een stuk verder naar de sloot uitsteekt, dan de overige huizen van het plan en die van de Visserstuin (zie ook bijl 2). Mogelijk is ook dit slechts een gevolg van de concept-fase, maar toch vraag ik u ook bij deze aandacht voor deze onevenwichtigheid

Reactie

Tussen de Noordendijk en de watergang worden geen aanpassingen gedaan. Er is onderzoek gedaan naar de exacte plaats van de bestaande bomen. Om die en de onderbegroeiing voldoende leefruimte te geven moet de groenbestemming binnen het plangebied 3 m worden verbreed. De naastgelegen weg schuift daardoor ook 3 m op en het bouwveld in bouwveld 2 schuift daardoor eveneens 3 m aan de Oudlandzijde van de Noordendijk af. De watergang wordt verbreed aan de Oudlandzijde. De bestaande bomen aan de zijde van Oudland worden in principe gehandhaafd, tenzij de kwaliteit van (individuele) exemplaren slecht is. Als dat het geval is worden ze vervangen. In het gebied tussen de nieuw te maken straat en de sloot zal de watergang worden verbreed naar dezelfde breedte zoals deze al is tussen de woningen van Visserstuin 36-41 en de woningen langs de Noordendijk. Wat er exact met de bosschages waarin deze bomen staan zal gebeuren is op dit moment nog niet bekend; een exact ontwerp voor de openbare ruimte dient nog te worden gemaakt. Het behoort echter wel tot de opties om op een aantal plekken doorzichten te creëren door (delen van) de bosschages te verwijderen. Het karakter van de Noordendijkzone zal hierdoor echter niet substantieel veranderen. Wanneer er een schetsontwerp voor de openbare ruimte is gemaakt zal deze aan de omwonenden worden gepresenteerd en zal er mogelijkheid zijn om feedback te geven op het ontwerp. De exacte inrichting van het groen wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld. Binnen een Groenbestemming zijn op basis van een bestemmingsplan meerdere inrichtingen mogelijk.

Opgemerkt dient te worden dat er geen recht op uitzicht bestaat. En zeker in een bebouwde kom moet er rekening mee gehouden worden dat op enig moment het uitzicht kan wijzigen als daar aanleiding toe is, zoals in dit geval de transformatie van een sportcomplex naar woongebied. Dat gesteld hebbende is de stedenbouwkundige opzet van Oudland erop gericht om het karakter van de Noordendijkzone in stand te houden; deze zone biedt immers niet alleen woonkwaliteit aan de huidige bewoners van de dijk en wijk, maar zal dit ook aan de nieuwe bewoners doen. Sowieso zal het gebied tussen de Noordendijk en de watergang die hier parallel aan loopt niet wijzigen, behalve dat er een wandelverbinding tussen de dijk en het plangebied zal worden gerealiseerd.

De rij met nieuwe woningen die met hun achterkant tegen de percelen van Visserstuin 32-36 zullen worden gebouwd kan inderdaad dicht bij de dijk worden gerealiseerd dan de achtergevel van Visserstuin 36, zodat de achterkanten van de Visserstuin vanuit de openbare ruimte niet meer zichtbaar zullen zijn. Dit is een stedenbouwkundig hoogwaardige oplossing die het karakter van de Noordendijkzone ten goede zal komen.

Reclamant 2:

Zienswijzen:

We hebben voor deze locatie gekozen omdat de locatie uitermate paste bij onze wensen van ruimte en een vrije uitkijk op naast gelegen sportcomplex met parkeerplaatsen. Het vrije uitzicht over de waterpartij

richting het sportcomplex waren voor ons de doorslaggevende reden om op deze kavel te gaan bouwen. We hebben tegen de aanwezige waterpartij over het noorden en noordoosten tot de zuidelijke richting een vrij uitzicht. Mede de hieraan gekoppelde privacy zijn/waren dus de optelsom en besluit om er te gaan wonen. Het woongenot dat we thans fantastisch ervaren wordt door het project Oudland danig verstoord. Immers de 3 lagen hoogbouw op geringe afstand van onze woning ontnemt ons in één klap door middel van het bouwblok het uitzicht en geeft hiervoor in de plaats stenen muren. Tegelijk zijn we onze privacy kwijt, immers het inkijken vanuit het nieuwe wooncomplex naar en in onze ruim beglaasde woning en tuin zal onontkoombaar een feit worden. Daarbij denken we ook dat verkeersintensiteit van en naar het nieuwe bouwblok vele malen groter zal worden dan thans het geval is. Dus de overlast aan geluid zal zeker gaan plaats vinden.

Uiteraard begrijpen we dat er een zekere invulling van het project Oudland moet komen, een invulling die zowel sociale woningbouw als private woningen moet opleveren. En dan waarschijnlijk zoveel als mogelijk is. De voorontwerpen die we gezien hebben zijn allen aaneengeschakelde massale bouwblokken die, vanuit onze omgeving naar het oosten gezien, inderdaad een keiharde en robuuste gevel als geblindeerde horizon wordt opgericht. Reden waarom we de voornoemde zaken u hebben uiteengezet en graag nog eens met u mondeling willen delen, om in geheel aan 'massa stenen' een andere invulling te geven. Of..... en dit is een aanvulling, ter onttrekking van het zicht op deze massa stenen rondom de waterpartij een dermate dichte hoge beplanting aanbrengen. Dat geeft tevens een reductie van het te verwachten verkeerslawaaai. Dat het college thans al een hogere grenswaarde voor het ontwerpbestemmingsplan in kwestie - heeft vastgesteld impliceert dat de belasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, met de huidige verkeersbelasting vanuit de Provinciale weg c.q Recklinghausenweg al te hoog is. Hiermee is tegelijk bevestigd dat ook de geluidsbelasting op onze woning te hoog is. Daarom verzoeken wij uw raad ten behoeve van onze kavel de benodigde beschermende maatregelen te nemen die voldoen aan de norm voor een verblijf in onze woning en tuin.

Reactie:

Ook hier dient opgemerkt te worden dat er geen recht op een vrij uitzicht bestaat. En zeker in een bebouwde kom moet er rekening mee gehouden worden dat op enig moment het uitzicht ingeperkt wordt als daar aanleiding toe is, zoals in dit geval de transformatie van een sportcomplex naar woongebied. De afstand tussen het dichtst bij de woning van reclamanten gelegen bouwblok en hun woning bedraagt ruim 52 m. Dat is geen ongebruikelijke afstand tussen woningen (in vergelijking met andere situaties zelfs vrij fors) en ook de hoogte van 10 m (3 lagen, vergelijkbaar met de grondgebonden woningen) is niet ongebruikelijk in een woonwijk.

Gelet op deze hoogte en afstand ligt het niet voor de hand dat reclamanten met succes kunnen ageren tegen de door hen veronderstelde aantasting van hun privacy. Er is immers geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarvan zou sprake zijn wanneer binnen 2 m van hun erfgrans een raam of dakterras zou worden aangebracht of wanneer er gebouwd zou worden op grond die geen eigendom van de bouwer is en dat is hier niet aan de orde. In de presentatie van de gemeente zijn de massa's van de bebouwing als blokken weergegeven met een hoogte vergelijkbaar met de grondgebonden woningen. Bij de uitwerking van de bouwplannen krijgen de bouwblokken vanzelf een vriendelijker en minder massale uitstraling.

Tussen de waterpartij en de entree van Visserstuin staat al een aantal bomen. Aan de overzijde van de Vissertuin wordt het gebied tot de nieuwbouw ingericht met groen en water.

Wat betreft de geluidbelasting dient te worden opgemerkt dat hogere grenswaarden tot 55 dB(A) ook al nodig waren om de woningen in Vissertuin, waaronder die van reclamant, mogelijk te maken. Reclamanten hadden kunnen weten dat de geluidbelasting ter plaatse van hun woning dus niet aan de voorkeursgrenswaarde voldeed, maar wel binnen de maximale ontheffingswaarde bleef. En voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn om dezelfde reden eveneens hogere grenswaarden vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting verder te beperken is dan ook niet aan de orde.

Reclamant 3:

Zienswijzen:

In de Structuurvisie 2040 is het leefmilieu van sportpark de Corridor herzien van 'groen en recreatie' naar 'suburbaan'. Dat is niet consistent met de rest van de Corridor (in de Visserstuin is dat 'rustig en groen') en strijdig met de Ecologische Hoofdstructuur. Rustig en groen betekent:

- een lagere dichtheid van woningen dan in het huidige plan
- landschappelijke waarde moet beter behouden blijven.
- het oprekken van geluidsnormen tot 60 dB aan de gevel, past niet bij rustig wonen. Besef hierbij dat het werkelijke geluid hoger is dan de gehanteerde rekenmodellen, omdat het verkeer op de 4-baans Recklingshausenweg zich vaak niet aan de maximumsnelheid van 50 km/uur houdt.

Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan was er geen werkelijke inspraak. De gemeente presenteert 'top-down' een plan, omwonenden mogen vragen stellen, maar uiteindelijk ontvang je een brief waarin alle suggesties van tafel worden geveegd. Hierbij zou ik willen voorstellen om samen met de omwonenden 'bottom-up' te werken aan een alternatief plan. Een idee is bv. om de tafeltennisvereniging te verhuizen; deze zou prima langs de Recklinghausenweg kunnen bij de bushalte (het punt van geluid speelt daar niet; ze tafeltennissen toch binnen). Dan komt deze ruimte vrij voor woningbouw en zou de rij huizen met achtertuin aan het JP. Pierapad - Visserstuin 41 t/m 45 - kunnen worden doorgetrokken.

Reactie:

Niet voor niets is de structuurvisie op dit punt gewijzigd. Een structuurvisie legt niet voor de verre toekomst de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden vast. Als –zoals in dit geval- het gebruik van het grootste deel van het sportterrein niet meer mogelijk is, ligt het voor de hand dat er gezocht wordt naar een alternatieve invulling van dat terrein. Daarbij kan strijd ontstaat met eerdere uitgangspunten uit de Structuurvisie 2040. Om die reden is die structuurvisie ook volgens de daarvoor geldende procedure bijgesteld.

De huidige Participatie- en inspraakverordening van de gemeente Dordrecht bepaalt in artikel 3, lid 3 dat een cumulatie van participatie en inspraak in beginsel dient te worden voorkomen. De bestemmingsplanprocedure kent een wettelijke mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie (zienswijzen) die met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is gestart en waarvan de resultaten nu aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In dat kader is het terecht dat geen officiële participatiemogelijkheid is geboden, maar wel al in een vroeg stadium de buurt is geïnformeerd over de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Hierdoor werd het mogelijk om de reacties van omwonenden te peilen en hun wensen te inventariseren. Bij het door-ontwikkelen van het plan is waar mogelijk rekening met die wensen gehouden. Het bleek echter - gelet op alle ruimtelijke en technische eisen – niet mogelijk om aan alle wensen van omwonenden te voldoen. Een deel van die wensen lenen zich ook niet voor een regeling in het bestemmingsplan, maar komen bij de inrichting van de openbare ruimte aan bod. Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zullen omwonenden opnieuw worden betrokken.

De tafeltennisvereniging heeft een huurcontract tot 2028. Als het gebouw van de tafeltennisvereniging nu verplaatst zou worden betekent dit dat de kosten voor die verplaatsing - hetgeen waarschijnlijk neerkomt op vervanging van het gebouw - binnen zeven jaar terugverdiend moeten worden. Hier is in een ander kader al eens naar gekeken, het gebouw is al een keer verplaatst, een tweede keer kan vrijwel zeker niet. Het bovenstaande betekent niet dat er in de toekomst geen woningbouw op de locatie van de tafeltennisvereniging kan plaatsvinden, maar dat wordt in het onderhavige bestemmingsplan - gelet op het feit dat de huur van de accommodatie van de tafeltennisvereniging niet op korte termijn beëindigd kan worden en de locatie dus ook niet tegelijk met de rest van het plangebied ontwikkeld kan worden - niet meegenomen.

Reclamant 4:

Zienswijzen:

De gekozen locatie van het appartementencomplex heeft ondanks zijn aanpassing van 15 meter naar maximaal 10 meter hoogte nog steeds behoorlijk impact op het gezichtsveld van de bestaande woningen. In de ontwerpschets kunnen we helaas niets terugvinden dat het complex op minimale bouwafstand van 50 meter wordt geplaatst gerekend vanuit de gevels van bestaande woningen aan de Visserstuin. Dit is op de open avond in het clubhuis van de tafeltennisvereniging destijds bij navraag wel aangegeven. We zien dit graag alsnog bevestigd van uw kant.

Een tweede zienswijze dat we hebben op basis van de meegestuurde verbeelding is dat wij bang zijn voor overlast van de twee wegen langs de middelste brede groenstrook van het plan. Wanneer de auto's richting Visserstuin rijden, kan het niet anders zijn dan dat de koplampen van met name de auto's zo in de woonkamers schijnen. Wij willen u voorstellen om aan het fietspad een rand van wintergroene aaneengesloten hoge begroeiing te plaatsen. Zodanig dat het licht van de koplampen wordt tegengehouden door deze dichte begroeiing. Bij voorkeur al te plaatsen voor er met de bouw begonnen wordt, zodat wanneer er daadwerkelijk gebruikt gemaakt gaat worden van de wegen, er reeds een volle begroeiing zal staan.

Als laatste maken wij ons toch ook ernstig zorgen over de ontsluiting van de nieuwe wegen in combinatie met het fietspad tezamen met de huidige weg. Nu loopt het fietspad nog veilig langs de bestaande weg maar in de verbeelding kruisen deze elkaar. Fietsers die over moeten steken waarbij automobilisten in spiegel en over hun rechterschouder moeten kijken om te zien of er een fietser aankomt. Technisch is het allemaal prima te onderbouwen, maar in de praktijk gaat dit gevaarlijke situaties opleveren voor de fietsers, met name voor kinderen die naar school fietsen.

Reactie:

De afstand tussen het dichtst bij de bestaande woningen gelegen bouwblok en de huidige woningen bedraagt 45 m. Tijdens de informatieavonden is inderdaad een afstand van 50 m genoemd, maar door de ligging van kabels en leiding moest deze afstand iets worden verkleind.

Effecten van koplampen van auto's kunnen hinderlijk zijn. Er zal bij het ontwerpen van de inrichting van de openbare ruimte een schetsontwerp voor de beplanting worden gemaakt waarover overleg gevoerd zal worden met de bewoners die overlast van deze lichtinval kunnen ondervinden. Gedacht wordt aan een dichte beplanting die zoveel mogelijk de lichtinval zal tegengaan. Dat hoeft niet per se een hoog opgaande begroeiing te zijn. De soort beplanting wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld.

Het fietspad ligt 5 m terug ten opzichte van de rijweg en er wordt een drempelconstructie gemaakt aan beide zijden van het fietspad. Hierdoor kruisen de auto's en fietsers elkaar onder een haakse hoek en is van over de schouder moeten kijken geen sprake. Bovendien zorgen de drempels ervoor dat de auto's hun snelheid moeten minderen. Er is daarmee sprake van een verkeersveilige situatie.



Reclamant 5:

Zienswijzen:

De gekozen locatie van het appartementencomplex heeft ondanks de aanpassing van 15 naar 10 m hoogte nog steeds behoorlijk impact op het gezichtsveld van de bestaande woningen. In het ontwerp is niet terug te vinden dat het complex op minimaal 50 m afstand van de gevels van de bestaande woningen aan de Visserstuin. Dat is op de informatieavonden wel aangegeven.

Plaatsing van het appartementencomplex geeft een onevenredig minder woongenot voor een deel van de bewoners. Zij gaan last krijgen van een totaal ander aanzicht vanuit de tuin. De huizen zijn ooit gekocht vanwege het feit dat de tuinen gelegen waren aan een sport/recreatiegebied (volgens het geldende bestemmingsplan). Van groen en blauwe lucht gaat men naar betonnen gebouwen en inkt van de bewoners aldaar.

De bewoners van bestaande woningen in de Visserstuin zijn bang voor overlast van de aanrijroute van de wijk en de twee wegen langs de middelste brede groenstrook. Het kan niet anders dan dat de koplampen van auto's in de woonkamers schijnen.

De ontsluitingsroute ligt recht achter de bestaande woningen. In paragraaf 4.6.1 van het plan wordt gesproken over de plaatsing van de woningen aan tenminste één geluidluwe zijde. Nu worden bewoners van bestaande woningen geconfronteerd met verkeer aan beide zijden van de woning. Dit is een ernstige inbreuk op het wooncomfort en woongenot. Het geluid van oefenende motoren is boven de 65 dB gemeten aan de gevel van de Vissertuin. Wat betekent dit voor het bestemmingsverkeer dat dagelijks/continue gat plaatsvinden?

Mocht de ontsluitingsroute op geen enkele andere manier te creëren zijn, dan wordt voorgesteld om aan het fietspad een rand wintergroene aaneengesloten hoge begroeiing te plaatsen, zodanig dat het licht van de koplampen wordt tegengehouden. Bij voorkeur reeds te plaatsen voor er met de bouw begonnen wordt zodat er voor de gebruiksfase er reeds een volle begroeiing staat.

Reclamanten make zich ernstig zorgen over de ontsluiting van de nieuwe wegen in combinatie met het fietspad en de huidige weg. Nu loopt het fietspad nog veilig langs de bestaande weg, maar in de verbeelding kruisen deze elkaar, Fietser die over moeten steken, waarbij automobilisten in spiegels, links en rechts over hun schouder en rechtsvoor voor fietser uit het woonerf moeten kijken om te zien of er een fietser aankomt. Dat zijn minimaal 3 richtingen van aankomend verkeer. Technisch is het allemaal prima te onderbouwen, maar in de praktijk gaat dit gevaarlijke situaties opleveren voor de fietser, met name voor kinderen die naar school fietsen. De huidige situatie maakt al schuin over de weg bewegende fietsers die gevaarlijke situaties met zich mee brengen.

Waar komen de parkeerplaatsen voor de overloop van Visserstuin? Er is nu al een behoorlijk gebrek aan parkeerplaatsen en het huidige parkeerterrein biedt enige soelaas. Waar moeten bezoekers straks parkeren?

Waar komt de 2^e ontsluiting voor de brandweer?

Waarom kan bouwveld 3 (appartementencomplex) niet aan de andere zijde van het plan geplaatst worden? De bewoners van Visserstuin die jarenlang tegen het sportcomplex hebben geprocedeerd (zonder steun van reclamanten) krijgen nu vrijstaande huizen zonder bestemmingsverkeer achter zich. Kunnen de lusten en lasten die we met elkaar voor nieuwe woningen moeten dragen wel een beetje evenredig verdeeld worden?

Er wordt aangegeven dat op de Provincialeweg 50 km/u gereden wordt. Dat is absoluut niet de praktijk; er wordt gescheurd en er is veel geluidsoverlast. Zeker motoren geven in de zomer enorme geluidshinder. Kunnen daar aanpassingen plaatsvinden zoals drempels, een flitspaal of trajectcontrole?

Reactie:

De afstand tussen het dichtst bij de bestaande woningen gelegen bouwblok en de huidige woningen bedraagt 45 m. Tijdens de informatieavonden is inderdaad een afstand van 50 m genoemd, maar door de ligging van kabels en leiding moest deze afstand iets worden verkleind.

Opgemerkt dient te worden dat er geen recht op uitzicht of een bepaald soort uitzicht bestaat. Zeker in een bebouwde kom dient er rekening mee gehouden te worden dat op enig moment het uitzicht kan wijzigen als daar aanleiding toe is, zoals in dit geval de transformatie van een sportcomplex in een woongebied. Ook als het geldende bestemmingsplan een andere regeling bevat; een bestemmingsplan kan immers, indien dat noodzakelijk wordt geacht en de juiste procedure wordt gevolgd, altijd gewijzigd worden. Bij de situering van het appartementencomplex is rekening gehouden met een ruime groen/blauwe inrichting rond dat complex en met een lagere bouwhoogte (vergelijkbaar met grondgebonden woningen).

Effecten van koplampen van auto's kunnen hinderlijk zijn. Er zal bij het ontwerpen van de inrichting van de openbare ruimte een schetsontwerp voor de beplanting worden gemaakt waarover overleg gevoerd zal worden met de bewoners die overlast van deze lichtinval kunnen ondervinden. Gedacht wordt aan een dichte beplanting die zoveel mogelijk de lichtinval zal tegengaan. Dat hoeft niet per se een hoog opgaande begroeiing te zijn. De soort beplanting wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld.

Het beleid t.a.v. geluidsbelasting en geluidsluwe zijde heeft te maken met plaatsen waar geluidsnormen (te) hoog zijn, zoals bij de Recklinghausenweg, is onderdeel van de hogere grenswaardeprocedure en is niet van toepassing op het verkeer in de wijk Visserstuin. Het geluid binnen de wijk voldoet aan de wettelijke eisen. Oefenende motoren maken inderdaad veel geluid, maar door realisatie van het plan zal dit naar verwachting niet meer in die mate voorkomen.

Het fietspad ligt 5 m terug ten opzichte van de rijweg en er wordt een drempelconstructie gemaakt aan beide zijden van het fietspad. Hierdoor kruisen de auto's en fietsers elkaar onder een haakse hoek en is van over de schouder moeten kijken geen sprake. Bovendien zorgen de drempels ervoor dat de auto's hun snelheid moeten minderen. Er is daarmee sprake van een verkeersveilige situatie.

Reserveruimte voor het bezoekers-parkeren in Vissertuin wordt gerealiseerd door een groter aantal parkeerplaatsen in het plangebied aan te leggen; deels als officiële parkeerplaats, deels informeel langs de wegen in het plangebied.

De 2^e ontsluiting voor nooddiensten (alleen bij calamiteiten) is direct bij kruising Visserstuin / Recklinghausenweg gepland.

Een andere situering appartementen Een alzijdig appartementen gebouw past stedenbouwkundig het best bij de entree van de wijk. Bij de planontwikkeling gaan we uit van een optimaal plan. De hoogte van het complex is verlaagd en nu gelijk aan de hoogte van de grondgebonden woningen. De verkeersbewegingen als gevolg van de 25 appartementen (1/3 deel van het aantal woningen in Oudland) zijn zo dicht mogelijk bij de ontsluiting gehouden. Doordat de appartementen bovendien niet door de nog te selecteren ontwikkelaar, maar in opdracht van de woningstichting worden gebouwd, is dit ook de beste locatie omdat beide ontwikkelingen los van elkaar kunnen worden gerealiseerd. Op deze manier gaan de bouwstromen elkaar niet hinderen.

Het verkeer op de Provinciale weg maakt geen deel uit van het plan Oudland. De maximumsnelheid op de Provincialeweg en Recklinghausenweg is 50 km/u. Als die snelheid overtreden wordt is dat een kwestie van handhaving. De handhaving op zich en de prioriteitstelling daarvan wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

3. Advies naar aanleiding van de reacties in het kader van het art. 3.1.1 Bro-overleg en de zienswijzen

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd om:

- De reacties in het kader van het 3.1.1. Bro-overleg te verwerken in de Toelichting op het bestemmingsplan, zoals aangegeven in deze Nota;
- De reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
- De zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren;

December 2021