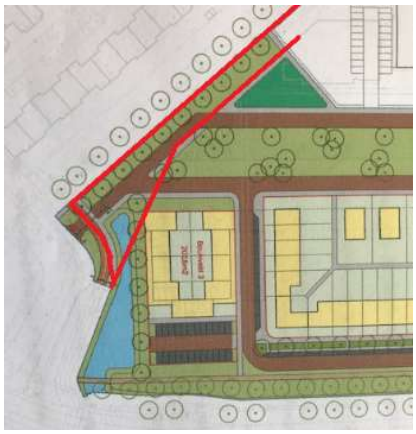
Richtinggevend advies ontwikkeling OMC-terrein (Oudland)
Aantekeningen overleg Adviescommissie Fysieke Leefomgeving
met reactie projectgroep in blauw

Op 16 juni heeft de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving gesproken over het richtinggevend advies ontwikkeling OMC-terrein (Oudland). Het stuk gaat ter kennis name door naar de raad.

Naast een aantal kritische punten (vragen en opmerkingen) was de commissie overwegend positief over het plan, ook over de toevoeging sociale woningbouw en over de communicatie met de buurt. Kritisch was de commissie over de ontsluiting van Oudland. Met name handhaving van de huidige groene driehoek en het verschuiven van de ontsluitingsweg kreeg veel aandacht. Ook werd genoemd het groen aan de randen van het plan te leggen en onderbouwen verkeersveilige en eenduidige inrichting van Oudland en ontsluiting.
De optie om de verkeersontsluiting neer te leggen op de plaats van de huidige toegang naar de parkeerplaatsen is naar aanleiding van de inspraakreacties overwogen. Het belangrijkste bezwaar is dat verkeerskundig de aansluiting van de buurt heel dicht op de kruising Visserstuin / Recklinghausenweg / Provincialeweg komt te liggen, waardoor een veilige verkeersafwikkeling in gevaar komt en dus onwenselijk is. Daarnaast zou een strikte vertaling naar een dergelijke ontsluiting tot gevolg hebben dat of minder (sociale) woningen gebouwd kunnen worden of dat deze dichter naar de woningen van de bewoners zullen komen. Een ontsluiting ter plaatse van de noodontsluiting levert een extra aansluiting op dicht bij de aansluiting van de Vissersdijk op een toch al drukke Recklinghausenweg. Ook dit is verkeerskundig een ongewenste situatie. Een aansluiting voor autoverkeer vanaf de Noordendijk is niet mogelijk vanwege karakter van de dijk en het hoogteverschil.
Als de groenzone wordt verlegd naar de randen ontstaat er minder woonkwaliteit voor de nieuw te bouwen huizen. Het nieuwe groen wordt bekostigd uit de exploitatie van het plan van juist deze nieuwe woningen. In rood staat op het onderstaande kaartje 1 aangegeven het huidige groene driehoekje, waar wel infrastructuur komt te liggen. Maar ook aan die kant wordt in de nieuwe situatie veel groen en water toegevoegd. De impact van de nieuwe weg wordt er overschat, ook gelet op de afstand van ca. 30 meter tussen gevels en de nieuwe weg. In vergelijking met heel veel andere situaties is dit riant. Tussen het bestaande fietspad en de nieuwe weg komt een groenstrook (uitwerking inrichting in een latere planfase). Afhankelijk van de uitkomst van het geluidsonderzoek kunnen sociale woningbouw en de bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk worden uitgewisseld. In het overleg met omwonenden is aangegeven hoe het fietspad verkeersveilig op de Vissersdijk kan worden aangesloten (kaartje 2).
Voorgesteld wordt het plan naar aanleiding van deze reacties niet aan te passen.


1

2

Alle fracties ondersteunen de keuze voor sociale woningbouw. Het aantal woningen is belangrijk en er bleek geen voorkeur voor grondgebonden woningen. Wel de vraag hoe we met Trivire overleggen. Aandacht voor de huisvesting van senioren.
Binnen de kaders van het vlekkenplan zijn keuzen te maken, mede afhankelijk van de uitkomst van het overleg met Trivire.

Niet duidelijk is geworden hoe de groenstrook van de Noordendijk zal worden vormgegeven als natuurlijke afscherming tussen Noordendijk en Oudland. Er werd gepleit de bestaande bomen te handhaven.
De groenstrook tussen Noordendijk en watergang hoeft in principe niet aangepast te worden en blijft groen waarbij de bomen in principe gehandhaafd blijven.

Parkeernorm. Het gebruik van OV en fiets bevorderen, maar tevens toekomstige parkeerproblemen voorkomen. Meer parkeren gaat ten koste van woningen en groen.
Langs de wegen is een overmaat aan parkeerplekken mogelijk. Dat zou ruim voldoende moeten zijn.

Bij enkele raadsleden is de indruk ontstaan dat de sociale woningbouw gebruikt wordt om de noodzakelijk geluidswerende maatregelen voor de projectmatige ontwikkeling te organiseren en dat hiervoor blinde gevels noodzakelijk zijn.
Geluidswerende gevels moeten worden toegepast in de invloedssfeer van de Recklinghausenweg. Het gaat dan om de geplande koopwoningen langs de Recklinghausenweg, die tot de projectmatige ontwikkeling behoren, en om de sociale woningbouw. Toepassing van geluidswerende gevels betekent niet dat er onaantrekkelijke gevels langs de Recklinghausenweg worden gerealiseerd.

Verder is door individuele fracties aandacht gevraagd voor:
- de ruimte voor de ontwikkelaar.
  Binnen de noodzakelijke kaders in het bestemmingsplan en bij de aanbesteding is het de bedoeling ontwikkelaars veel ruimte te geven om zelf invulling te geven aan het plan.
- de verkeerssnelheden op de Recklinghausenweg / provinciale weg
  Een veel gehoorde klacht. De oplossing hiervoor kan niet binnen het plan Oudland worden gevonden.
- het gemakkelijk tegemoet komen aan bezwaren van enkele bewoners die eerder ook bezwaar maakten tegen de sportvelden (bevoorrechte groep bewoners? Gedaan om procedures te voorkomen?)
  Uitgegaan is van de aanwezige ruimtelijke mogelijkheden, plankwaliteit en efficiënt ruimtegebruik. Met bewoners is gezocht naar optimalisatie van het plan Oudland.
- een klimaat adaptieve inrichting met bijvoorbeeld waterdoorlatende bestrating
  Bij de civieltechnische uitwerking van de openbare ruimte zal hieraan aandacht worden geschonken.

Mede namens de projectgroep
Gerrit Jan Voerman