



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan
Zwembadweg, Sint-Oedenrode

College B&W 7 november 2023
Gemeenteraad 14 december 2023

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. De procedure**
- 3. Zienswijzen**
- 4. De ontvankelijkheid**
- 5. Leeswijzer**
- 6. Reactie op zienswijzen**
 1. Zienswijze 1 Reclamant wonende aan de Pastoor Hackenstraat Sint-Oedenrode
 2. Zienswijze 2 Reclamant wonende aan het Mahlerplein in Sint-Oedenrode
 3. Zienswijze 3 Reclamant wonende aan de Zwembadweg Sint-Oedenrode
 4. Zienswijze 4 Reclamant wonende aan de Zwembadweg Sint-Oedenrode
 5. Zienswijze 5 Koch advocaten namens reclamant Mahlerplein Sint-Oedenrode
 6. Zienswijze 6 Reclamant wonende aan Mahlerplein Sint-Oedenrode
 7. Zienswijze 7 Reclamant wonende aan Mahlerplein Sint-Oedenrode
 8. Zienswijze 8 Reclamant Groen-GrijsRooi
 9. Zienswijze 9 Stichting KCR
 10. Zienswijze 10 wonende aan Mahlerplein Sint-Oedenrode
 11. Zienswijze 11 wonende aan Brahmsstraat Sint-Oedenrode
 12. Zienswijze 12 wonende aan Brahmsstraat Sint-Oedenrode
 13. Reactie Waterschap de Dommel
- 7. Ambtelijke wijzigingen**
- 8. Conclusie**

1. Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan “Zwembadweg, Sint-Oedenrode” ligt aan de Zwembadweg en Koningsvaren, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode. Ten oosten van het plangebied is het Kienehoef Park gelegen en aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Sint-Oedenrode.

Het bestemmingsplan voorziet in een juridische en planologische regeling om een woningbouwontwikkeling met 104 – 110 woningen op deze locatie mogelijk te maken. In totaal omvat het richtprogramma ongeveer 104-110 nieuwe woningen (en de sloop van een bestaande woning) en is er ruimte voor parkeren, groen en water.

In het plan is ruimte voor een gevarieerd aanbod aan (huur)woningen, tweekappers, vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen.

Tegelijkertijd met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is ook een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zijn opgenomen voor het plangebied.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 9 augustus 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Mooi-Rooi Krant. In de periode van 10 augustus 2023 tot en met woensdag 20 september 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan (BKP) ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan “Zwembadweg, Sint-Oedenrode” met bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan 12 schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft Waterschap de Dommel een “instemming met opmerkingen” ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen waar nodig geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp

bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 de conclusie weergegeven.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1 Reclamant, wonende aan de Pastoor Hackenstraat in Sint-Oedenrode

1. M.b.t. vrije kavels in “de Kop” van het plan: open structuur vergroten

Reclamant geeft aan dat groenbehoud en een open structuur van belang zijn in de bosrijke omgeving. Dit kan versterkt worden door van 3 kavels uit de kop 2 kavels te maken. Daardoor zou er relatief minder gebouwd worden op hetzelfde aantal vierkante meters.

Reactie:

Deze wijziging zou, in verband met de staffeling van de grondprijzen, ten koste gaan van de financiële haalbaarheid van het plan en bovendien leidt dit tot een verlaging van het aantal te bouwen woningen wat niet het belang van de volkshuisvesting is.

2. Wens om vervolgens op deze 2 kavels CPO te willen bouwen

Doormiddel van deze methode zou de ecologische voetafdruk worden verkleind en wordt er duurzamer gebouwd.

Reactie:

Er is geen garantie dat er in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap duurzamer gebouwd wordt met een kleinere ecologische voetafdruk. Los daarvan is de organisatorische structuur van de bouwer geen aspect dat in een bestemmingsplanprocedure kan worden vastgelegd.

2. Zienswijze 2 Reclamant, wonende aan het Mahlerplein in Sint-Oedenrode

1. Aantasting en verlies van rust en groene ruimte van park de Kienehoef

Het plan voor woningen aan de Zwembadweg zou een prachtige groene oase aantasten. Het nu nog mooie groene, weidse uitzicht vanuit het park verdwijnt met de bouw van ruim 100 woningen. Het park raakt ingesloten tussen de woningen en het veel drukker verkeer.

Bezoekers van het park De Kienehoef kunnen hun auto straks niet meer dichtbij het park parkeren, omdat op die plek woningen worden gebouwd.

Voor verbreding van de Zwembadweg (ertot weinig plaats voor fietspad of voetpad) zal veel groen en zullen prachtige oude bomen worden opgeofferd.

Het fantastische zandpad Koningsvaren, zal zeer waarschijnlijk worden opgeofferd voor de ontsluiting van de wijk aan de achterkant.

Er zijn ernstige gevolgen voor planten en dieren.

Reactie:

Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd.

De rijbaan van de Zwembadweg wordt niet verbreed waardoor waardevolle bestaande bomen en struiken zullen worden behouden. Op het deel vanaf de Componistenlaan tot de meest zuidelijke plantoegang, waar een voetpad wordt aangelegd, is nu een grasberm zonder bomen. Voor de aanplant van nieuwe bomen, struiken, heesters en eventueel kruiden is, in combinatie met water, aan de planzijde van de Zwembadweg een ruime strook van 11,00 m breed voorzien. Hier wordt ecologisch waardevol groen ingericht wat onder meer zal functioneren als foerageer gebied en vliegroute voor de vleermuizen.

Ook aan de Koningsvaren zijn geen aanpassingen voorzien. Autoverkeer wordt ontsloten op de Zwembadweg. Aan de Koningsvaren zijn enkel een drietal aantakkingen voor langzaam verkeer opgenomen. Het zandpad Koningsvaren wordt als gevolg van dit plan niet "opgeofferd". Vleermuizen kunnen, ook na de ontwikkeling, de Koningsvaren gebruiken als vliegroute.

Er is onderzoek verricht naar de mogelijke effecten voor planten en dieren (bijlage 4 en 5 uit het bijlagenboek bij het bestemmingsplan). Als rekening wordt gehouden met de conclusies uit dat onderzoek kan het bouwplan worden gerealiseerd. (Zie ook de reactie hierna.)

2. Vleermuisroute

De voorgestelde bouwplannen kunnen deze vliegroutes hinderen en daarmee de ecologische balans van de omgeving verstoren.

Reactie:

Om het groen van bestaande heesterhagen en bomen voor de vliegroute van de vleermuizen te kunnen behouden en te optimaliseren is de zuidzijde van het plan aangepast. Hierbij is ruimte voor groenversterking (in combinatie met een zogenaamde "groene (water-)berging gecreëerd, Het voor de openbare verlichting noodzakelijke lichtplan zal in samenspraak met een ecooloog worden opgesteld. Ter plaatse van de Zwembadweg en de Koningsvaren zijn op dit moment geen aanpassingen aan de openbare verlichting voorzien. Mocht dat op enig moment noodzakelijk blijken, zal in samenspraak met een ecooloog een lichtplan worden gemaakt.

3. Aantasting van uitzicht

Door de bouw van woningen verliest men uitzicht op groene bomen en open ruimte. Dit zal woongenot verminderen en een negatieve impact hebben op de waarde van het eigendom.

Reactie:

Het bebouwen van een perceel waar eerder geen bebouwing was, zal altijd betekenen dat er open ruimte verdwijnt. Dat het uitzicht op die ruimte en de zich daar bevindende bomen verdwijnt is het gevolg van wonen in de bebouwde kom.

4. Privacyschending

Het vooruitzicht dat meerdere woningen straks direct in de tuin van reclamant kunnen kijken, tast het gevoel van privacy en leefcomfort aan.

Reactie:

Ook dit is het gevolg van het wonen binnen de bebouwde kom. Er zullen altijd op enige afstand andere woningen aanwezig zijn. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er in het plan geen onaanvaardbare privacy schendingen plaatsvinden.

5. Verhoogde kans op geluidsoverlast

Omdat ongeveer 5 achtertuinen van de nieuwe woningen dichtbij het perceel van reclamant worden geplaatst, verwacht reclamant een groter risico op geluidsoverlast. Dit kan leiden tot verstoring van het woongenot.

Reactie:

De ontwikkeling zal wel enig geluid met zich mee brengen, vanwege het intensievere gebruik, alsmede gelet op de omvang van de ontwikkeling. Maar dergelijke geluidseffecten kunnen worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving.

6. Waardedaling van Eigendom

De genoemde bezwaren zoals verminderd uitzicht, verminderde privacy en verhoogde geluidsoverlast zullen waarschijnlijk leiden tot een waardedaling van het eigendom.

Reactie:

De waarde van het eigendom is een aspect dat in een planschadeprocedure aan de orde gesteld kan worden. Over het algemeen wordt er in een inbreidingssituatie weinig tot geen waardevermindering ondervonden.

3. Zienswijze 3 Reclamant, wonende aan de Zwembadweg in Sint-Oedenrode

1. Het wordt jammer gevonden dat de parkeerplaats bij de ingang van het park verdwijnt

Hier staan regelmatig auto's voor bezoek aan speeltuin, sporters en bezoekers van Helden van Kien

Reactie:

Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd.

2. De Zwembadweg richting Ollandseweg zal in de praktijk zeer waarschijnlijk veel drukker worden, dan voorzien in de genormeerde berekening van het adviesbureau.

Reclamant vraagt zich af of de benadering van de kruispunten "Ollandseweg-Zwembadweg" en "Schijndelseweg-Schootsedijk" niet te gelijkwaardig in de berekening worden meegenomen.

Reactie:

De benadering is niet "te gelijkwaardig" in de berekening meegenomen. Zelfs al zou er een fictieve berekening gemaakt worden met 100% om 0% dan geeft deze verkeersgeneratie nog steeds geen aanleiding om aanpassingen aan een kruispunt te doen doordat de wachttijden dan nog steeds onder de 15 seconden per rijrichting liggen.

3. Reclamant maakt zich zorgen over de afwikkeling van het fietsverkeer

Het rapport beperkt zich tav het fietsverkeer tot het gedeelte Zwembadweg ter hoogte van het ontwerpplan. De kruising "Zwembadweg-Beatrixstraat/Componistenlaan" is ook in de huidige situatie verre van ideaal.

Reactie:

De veiligheid van fietsers op het kruispunt wordt verbeterd door het kruispunt in te richten aan de hand van de landelijke CROW-richtlijnen. Hierbij wordt het fietspad recht over de kruising doorgetrokken en in de voorrang gelegd. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat verkeer komende uit de Componistenlaan meer geremd wordt door de drempelopgang ter plaatse aan te passen. Zo kunnen de fietsers daar veiliger oversteken. Fietsers krijgen door deze aanpassingen een duidelijkere plek op de weg en zullen niet meer schuin de kruising oversteken.

4. Op de kruising “Zwembadweg-Beatrixstraat/Componistenlaan ontstaat een gevaarlijke situatie

Langs de Zwembadweg loopt een dubbelzijdig bereden fietspad. Fietsers komende vanuit het centrum steken schuin de weg over om vervolgens af te slaan in de Beatrixstraat of rechtdoor op de Zwembadweg. Ook fietsers uit de nieuwe woonwijk zullen massaal op de kruising “Zwembadweg-Beatrixstraat/Componistenlaan” hun weg moeten zoeken. Verzoek om het dubbelzijdig bereden fietspad door te trekken tot de eerste ontsluitingsweg van het nieuwe plan.

Reactie:

We gaan de veiligheid van fietsers op het kruispunt verbeteren door het kruispunt in te richten aan de hand van de landelijke CROW-richtlijnen. We gaan het fietspad recht over de kruising doortrekken en in de voorrang leggen. Daarnaast zorgen we ervoor dat verkeer komende uit de Componistenlaan meer geremd wordt door de drempelopgang ter plaatse aan te passen. Zo kunnen de fietsers waardoor de fietsers daar veiliger kunnen oversteken. Fietsers krijgen door deze aanpassingen een duidelijkere plek op de weg en zullen niet meer schuin de kruising oversteken.

4. Zienswijze 4 Reclamant, wonende aan de Zwembadweg in Sint-Oedenrode

1. Ernstige gevolgen voor eigendom en levenskwaliteit, inbreuk op privacy

Reclamant geeft aan dat de voorgestelde nieuwbouw inbreuk zal maken op zijn privacy en zal leiden tot aanzienlijke vermindering van zijn woongenot. Reclamant verzoekt om passende maatregelen om de privacy van de woning te waarborgen, zoals een voldoende hoge en dichte erfafscheiding. Deze erfafscheiding wordt ook genoemd in de QuickScan flora en fauna. Daar wordt met name gerefereerd aan de aanwezigheid van de vleermuis en het feit dat deze een paarterritorium hebben in zijn achtertuin. Dit heeft dan weer een relatie met de heesterhaag op de erfgrans en verder opgaand groen. Tevens dient verlichting op een bepaalde manier ingericht te worden.

Reactie:

Om het groen van bestaande heesterhagen en bomen voor de vliegroute van de vleermuizen te kunnen behouden en optimaliseren is de zuidzijde van het plan aangepast en meer ruimte gecreëerd voor groenversterking (in combinatie met een zogenaamde “groene (water-)berging”). Dat biedt ook kansen voor vergroting van de privacy. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar het definitieve ontwerp van de openbare ruimte kunnen we dit nader bezien. Het voor de openbare verlichting noodzakelijke lichtplan zal in samenspraak met een ecooloog worden opgesteld.

2. Verkeersproblemen

Toename van huizen zal leiden tot een toename van verkeer op de Zwembadweg, wat kan leiden tot verkeersproblemen en onveilige situaties. Verzocht wordt om een gedegen verkeersonderzoek en passende verkeersmaatregelen.

Reactie:

Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Het verkeersonderzoek is als bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen niet nodig zijn. Wel zullen we de bestaande kruising Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan aanpassen en veiliger maken voor langzaam verkeer. Ook zullen we de aansluitingen van de nieuwe woonwijk op de Zwembadweg voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken.

3. Milieuaspecten

Er dient een grondig milieueffectrapport (o.a. geluid en luchtkwaliteit) te worden opgesteld en er dienen gepaste maatregelen te worden genomen om negatieve gevolgen te minimaliseren. Het type wegbedekking van de zuidelijke ontsluitingsweg aan de Zwembadweg, die langs de noordgevel van het pand van reclamant loopt waar een slaapkamer is gelegen, kan met name leiden tot geluidsoverlast en slapeloze nachten.

Reactie:

Het betreft een 30 km/uur-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. De te verwachten intensiteit op de ontsluitingsweg is dermate laag dat verwacht mag worden dat deze weg redelijkerwijs geen geluidsbelasting veroorzaken. Vanuit het verkeersonderzoek blijkt dat de berekende toename voor Zwembadweg Zuid slechts + 254 mvt/etmaal bedraagt (op een gemiddelde werkdag). Deze toename is representatief voor het toekomstige verkeer over de ontsluitingsweg nabij woning reclamant. Een intensiteit van 254 mvt/etmaal is akoestisch gezien niet relevant, mede gelet op de groenstrook die wordt gerealiseerd tussen de noordgevel van de woning van reclamant en de ontsluitingsweg. Het type wegbedekking is, gezien bovenstaande, niet relevant.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de grens van het plangebied (aan Zwembadweg Zuid) de optredende gevelbelastingen 53/54 dB bedragen. Bij een standaard gevelwering van 20 dB is (net) een goed akoestisch binnen klimaat te behalen. De woningen (zwembadweg 17 en 19) staan verder van de weg af waardoor de gevelbelastingen lager zullen zijn dan 53/54 dB. Daarmee kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de bestaande woningen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 110 woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Er is een berekening gedaan met de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat de totale verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de omgeving.

4. Waardedaling woning

Reclamant geeft aan dat door de geplande nieuwbouw de waarde van zijn woning zal verminderen. Verzocht wordt om een onafhankelijke taxatie zodat eventuele waardedaling kan worden gecompenseerd.

Reactie:

Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

5. Betrokkenheid van omwonenden

Reclamant voelt zich niet voldoende geïnformeerd en betrokken bij het proces rondom dit bestemmingsplan. Vraagt om meer transparantie en inspraak voor omwonenden. Verzocht wordt om een open en constructieve dialoog over dit onderwerp.

Reactie:

Op 1 november 2022 heeft de Inloopavond/buurtdialoog woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren Sint-Oedenrode plaatsgevonden. Het verslag daarvan is als bijlage 12 bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Met deze buurtbetrokkenheid alsmede de zienswijze behandeling heeft de inspraak van de buurt vorm gekregen. Per mail zijn de deelnemers aan de inloopavond/buurtbetrokkenheid op de hoogte gehouden van de stappen die zijn genomen (opslag stenen en zand en informatie over ter visie leggen van het ontwerpplan).

5. Zienswijze 5 Koch Advocaten namens reclamant wonende aan het Mahlerplein

1. Verkeer en ontsluiting

Clënten wonen momenteel aan een doodlopende weg. Aan deze doodlopende weg grenst ook de carport van cliënten. Het plan voorziet in een ontsluiting voor langzaam verkeer die via het Mahlerplein gerealiseerd zal worden. De nu nog doodlopende weg wordt dan een verbinding tussen beide wijken. Hierdoor zal er een verandering zijn in het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid. Vanuit de carport van cliënten bestaat er slecht zicht op de straat, hetgeen straks ook zal gelden voor de gebruikers van de ontsluiting voor langzaam rijdend verkeer. Daarnaast wordt er door deze ontsluiting een onnodig onveilige situatie gecreëerd in de straat van cliënten.

Reactie:

Vooraf: De hoofdtoegang van de woning van reclamanten is niet gelegen aan de doodlopende straat, maar aan het Mahlerplein. Via het Mahlerplein wordt in de toekomstige situatie op eenvoudige wijze een langzaam verkeer verbinding gerealiseerd met de nieuwe wijk. Voor de onderlinge verbonden- en bereikbaarheid van beide wijken en het stimuleren van het gebruik van de fiets is het wenselijk om deze verbinding te maken. Het is zeker niet de insteek en/of verwachting dat dit een uitvalsweg wordt vanuit de bestaande wijk naar het centrum van Sint-Oedenrode, andersom geldt overigens hetzelfde.

Het zicht vanaf de carport op de toekomstige verbinding vormt geen onveilige situatie door zichtbeperkingen vanaf de oprit. Voordat de auto vanaf de oprit de weg oprijdt, doorkruist deze eerst een rabatstrook waardoor de auto ongehinderd voorbij de kolom van de carport kan rijden en vanaf daar kruisend fietsverkeer goed kan zien.

2. Aankoop groenstrook

De groenstrook achter het perceel van cliënten, die eigendom is van de gemeente, zal zeer waarschijnlijk lastig te onderhouden zijn nadat de nieuwbouwwijk is gerealiseerd. Cliënten zijn bereid deze groenstrook te kopen en bij hun perceel te betrekken, zodat ook deze groenstrook netjes zal worden onderhouden.

Reactie:

Het al dan niet aankopen van een groenstrook door reclamanten is geen onderwerp van onderhavige procedure. Als na uitvoering van het plan er een lastig te bereiken groenstrook overblijft dan kan op dat moment contact worden opgenomen met de gemeente om te informeren naar de bereidheid om die strook te verkopen.

3. Geluidsoverlast

De straat die nu doodlopend is zal een doorgang voor langzaam rijdend verkeer worden. Dit brengt een verandering teweeg voor de thans ervaren rust in de straat en wijk. Door de verkeersbewegingen van het voorbijkomende langzaam rijdende verkeer, zal er sprake zijn van geluidsoverlast. Cliënten wensen de straat doodlopend te houden.

Reactie:

In het kader van de Wet geluidhinder is toetsing niet nodig bij wegen voor langzaam verkeer. Ontsluitingen voor langzaam verkeer zijn akoestisch gezien niet relevant en leiden niet tot geluidsbelasting voor woningen.

Toename van het aantal (verkeers)bewegingen door woningbouw is zeker aannemelijk, maar gezien de verrichte onderzoeken valt geen onaanvaardbare overlast te verwachten. Het te verwachten geluid kan worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving.

Gelet op de ligging van deze doorsteek in het verkeersnetwerk van de wijk Kinderbos is het de verwachting dat deze doorsteek slechts een lokale functie voor recreatief gebruik vervult. Doorgaand fietsverkeer van en naar het centrum/sportpark zal hoofdzakelijk kiezen voor de Zwembadweg en het verkeer van en naar Olland zal eerder kiezen voor de route via de Koningsvaren/Kinderbos.

4. Parkeren

Thans is sprake van een braakliggend terrein achter het perceel van cliënten. Nu wordt een parkeerterrein met parkeerkoffer scheidingen direct achter het perceel van cliënten aangelegd. Hierdoor zal (ook) geluidsoverlast ontstaan door extra verkeersbewegingen en dichtslaande autodeuren.

Reactie:

Dat er een toename aan geluid kan ontstaan door een parkeerkoffer en/of de aanwezigheid van mensen in het openbaar gebied en in de tuinen is evident voor het wonen in de bebouwde kom.

Dat neemt niet weg dat ook woningbouw enige geluidstoename kan veroorzaken. De ontwikkeling zal wel enige geluidseffecten met zich mee brengen, vanwege het intensievere gebruik, alsmede gelet op de omvang van de ontwikkeling. Maar dergelijke effecten kunnen worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving. Toename van geluid is geen reden om te veronderstellen dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

5. Planschade

Cliënten houden zich het recht voor om een verzoek om planschade in te dienen.

Reactie:

Het staat reclamanten uiteraard vrij om een planschadeverzoek in te dienen.

6. Zienswijze 6 Reclamant, wonende aan het Mahlerplein in Sint-Oedenrode

1. Achterdocht naar aanleiding door slechte ervaringen in het verleden en stedenbouwkundig plan niet meer van deze tijd.

In het verleden zijn al eerder bouwplannen geweest voor dit perceel. Reclamant heeft daarin geen goede ervaringen gehad met het gemeentebestuur en het ambtelijk apparaat. Reclamant acht de bouwplannen niet meer van deze tijd en vergelijkt deze in stedenbouwkundig opzicht met "Veghels buiten". Reclamanten vrezen het ontstaan van conflicten doordat mensen te dicht op elkaar komen te wonen. Het uitzicht uit de bestaande omliggende wijk wordt belemmerd en de rust is voorbij.

Reactie:

De ervaringen die reclamanten hebben met de gemeente zijn in deze procedure slechts beperkt relevant. Hoewel er begrip voor is dat eventuele slechte ervaringen uit het verleden een rol spelen in de beleving naar dit plan toe, moet ieder nieuw plan op zijn merites beoordeeld worden. Dat geldt eveneens voor een vergelijking met andere plannen. Dat er in een ander plan woningen met een grotere perceelgrootte worden gerealiseerd betekent niet dat het onderhavige plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. De ruimte binnen onderhavig plan wordt afdoende geacht voor de realisatie van het voorgestelde aantal woningen, terwijl uit de zienswijze slechts een ongefundeerde vrees blijkt dat de ruimte niet afdoende zou zijn. Dat er enig zicht op de nieuw te bouwen woningen zal zijn vanuit de bestaande bebouwing is bij een inbreidingslocatie niet te voorkomen en geen reden om van nieuwbouw af te zien.

2. Omgevingsdialoog

Volgens reclamanten volgt uit de omgevingsdialoog dat de aannemer Van Wanrooij alles bepaalt.

Reactie:

Dat de bouwer van de meeste woningen in het plangebied een belangrijke stem heeft in het uit te voeren plan spreekt voor zich. Aan het gemeentebestuur is de taak om te beoordelen, mede aan de hand van de ingediende zienswijzen, of het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Die beoordeling heeft plaatsgevonden met als resultaat dat het voorgenomen plan aan de eisen voldoet en dat het plan kan worden vastgesteld.

3. Onvoldoende mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden.

Reactie:

Indien mensen geen mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden, kunnen zij een openbare laadpaal aanvragen. Meer informatie is via deze link te vinden https://www.meerijstad.nl/Alle_onderwerpen/Verkeer_en_Vervoer/Laadpalen_voor_elektrische_auto_s.

4. Verkeersoverlast

Reclamanten vrezen verkeerslawaaï door optrekkende auto's. Ze vrezen verder sluipverkeer en stofoverlast van het verkeer op de Koningsvaren. Ze vragen zich af welke metingen ten grondslag hebben gelegen aan de MER-rapportage.

Reactie:

De aan het plan en de MER-beoordeling ten grondslag gelegde onderzoeken zijn met het plan ter inzage gelegd. Daar blijkt uit dat aan de te stellen eisen wordt voldaan.

5. Bodemverontreiniging

Reclamanten stellen dat er zich bodemverontreiniging bevindt in het plangebied waarnaar onderzoek moet worden verricht.

Reactie:

Bij het ontwerp bestemmingsplan hebben de ter plaatse verrichtte bodemonderzoeken ter inzage gelegen. Bij herontwikkeling van de locatie zijn, ter hoogte van het voormalige gemeentelijke opslagterrein, sanerende maatregelen noodzakelijk. Daarvoor wordt een saneringsplan opgesteld.

6. Locatie appartementengebouw niet geschikt

Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in een maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, een 4e laag dus. Vanwege de monumentale eiken langs beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Waarom dit appartementencomplex niet helemaal geschrapt of ruilen met de locatie van de vrijesectorwoningen aan de noordzijde van dit plan.

Reactie:

Wij zijn ons bewust van de kwaliteiten van de Koningsvaren. We willen graag het landelijke karakter behouden. Dit doen we door de overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen. Om het landelijke en bosrijke karakter te respecteren zijn er verschillende bouwmassa's en typologieën aan de Koningsvaren gedacht die onderling voldoende gelijkenis hebben om toch een eenheid te vormen. Deze verschillende typologieën worden 2 keer onderbroken door een groenstructuur haaks op de Koningsvaren. Dit draagt bij aan een informeel en luchtig bebouwingsbeeld. Door gebruik te maken van een wisselende goothoogte en natuurlijke materialen zoals hout wordt het informele karakter aan de laan versterkt. Een appartementengebouw past daarom ruimtelijk binnen dit beeld. De bewoners van het appartementengebouw hebben een beperkte eigen buitenruimte, maar wel een eigen terras. Door de situering van het gebouw aan de laan bieden we de nieuwe bewoners een woning met een fraai uitzicht in een groene omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe de hoofdvorm van het appartementengebouw moet zijn opgebouwd. De genoemde criteria bieden genoeg houvast om bij de uitwerking een goede geleiding te krijgen die past bij de omgeving.

7. Parkeerproblemen, door drukbezochte speeltuin en door meer woningen nog minder parkeergelegenheid

De bestaande parkeerplaats aan de Zwembadweg wordt opgeofferd voor woningbouw. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst in de nieuwe wijk parkeren omdat dit de kortste looproute zal blijven.

Reactie:

Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De extra vraag als gevolg van de te bouwen nieuwe woningen wordt binnen het plan opgelost.

8. Verkeerssituatie aan de Zwembadweg

Het gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het kruispunt Zwembadweg Beatrixstraat/Componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen.

Reactie:

Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen als een vrij liggend fietspad niet nodig zijn. Wel wordt de bestaande kruising

Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan aangepast en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer. Ook worden de aansluitingen op de woonwijk voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken.

9. Groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein 18 t/m 24 en bouwplan is geheel verdwenen.
Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook met veel bomen. Verzocht wordt om deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven. In het nieuwe ontwerp zijn de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor teruggeplaatst tot de heg aan de achtertuinen van de nummers 18 en 20.

Reactie:

Dat er in een nieuwbouwproject ook zaken verdwijnen spreekt voor zich. Ter plaatse van het huidige groen, achter de percelen Mahlerplein 18 t/m 24, is een woonbestemming met ook de mogelijkheid voor parkeren opgenomen. Voor een ander gedeelte wordt een groenbestemming opgenomen. Doelstelling is om daar waar mogelijk groen te behouden en te versterken.

10. Verzoek om gehele sloot te handhaven om wateroverlast te voorkomen

Reclamant maakt zich zorgen omdat aantal percelen (van huisnummers 16 t/m 24) fors lager liggen dan het bouwpeil van andere percelen. Als ditzelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden, ontstaat er een fors hoogteverschil.

Reactie:

In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het woongebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Daarbij wordt ook gezien wat de effecten van ophogingen en dempen van watergangen zijn en of, en zo ja hoe die gecompenseerd moeten worden. Indien nodig zullen de noodzakelijke (technische) voorzieningen worden getroffen om de effecten op de omgeving te minimaliseren.

11. Confrontatie met auto's in achtertuinen

Verzoek om voor de kopse zijde van de parkeerterreinen achter woningen Mahlerplein een gedegen afscherming van 2,5 meter hoog te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie om de parkeervakken schuin te leggen zodat er minder overlast van licht is.

Reactie:

In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal het huidige stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en uitvoeringsplan. Op dat moment komt er meer duidelijkheid over de definitieve inrichting. Ook aanwonenden van het plan krijgen de mogelijkheid om daar kennis van te nemen en te reageren. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente fysieke afschermingen plaatst in de vorm muren, hekwerken etc. Natuurlijke afschermingen komen vaker voor. Daar moet dan wel de ruimte voor zijn, dit wordt bekeken bij de uitwerking naar een definitief uitvoeringsplan.

12. Forse achteruitgang van woongenot; compensatie in de vorm van planschade

Het woongenot van de afgelopen 32 jaar zal fors achteruitgaan. De vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Reactie:

Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

7. Zienswijze 7 Reclamant, wonende aan het Mahlerplein in Sint-Oedenrode

1. Achterdocht naar aanleiding door slechte ervaringen in het verleden en stedenbouwkundig plan niet meer van deze tijd.

In het verleden zijn al eerder bouwplannen geweest voor dit perceel. Reclamant heeft daarin geen goede ervaringen gehad met het gemeentebestuur en het ambtelijk apparaat. Reclamant acht de bouwplannen niet meer van deze tijd en vergelijkt deze in stedenbouwkundig opzicht met "Veghels buiten". Reclamanten vrezen het ontstaan van conflicten doordat mensen te dicht op elkaar komen te wonen. Het uitzicht uit de bestaande omliggende wijk wordt belemmerd en de rust is voorbij.

Reactie:

De ervaringen die reclamanten hebben met de gemeente zijn in deze procedure slechts beperkt relevant. Hoewel er begrip voor is dat eventuele slechte ervaringen uit het verleden een rol spelen in de beleving naar dit plan toe, moet ieder nieuw plan op zijn merites beoordeeld worden. Dat geldt eveneens voor een vergelijking met andere plannen. Dat er in een ander plan woningen met een grotere perceelgrootte worden gerealiseerd betekent niet dat het onderhavige plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn.

De ruimte binnen onderhavig plan wordt afdoende geacht voor de realisatie van het voorgestelde aantal woningen, terwijl uit de zienswijze slechts een ongefundeerde vrees blijkt dat de ruimte niet afdoende zou zijn. Dat er enig zicht op de nieuw te bouwen woningen zal zijn vanuit de bestaande bebouwing is bij een inbreidingslocatie niet te voorkomen en geen reden om van nieuwbouw af te zien.

2. Omgevingsdialoog

Volgens reclamanten volgt uit de omgevingsdialoog dat de aannemer Van Wanrooij alles bepaalt.

Reactie:

Dat de bouwer van de meeste woningen in het plangebied een belangrijke stem heeft in het uit te voeren plan spreekt voor zich. Aan het gemeentebestuur is de taak om te beoordelen, mede aan de hand van de ingediende zienswijzen, of het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Die beoordeling heeft plaatsgevonden met als resultaat dat het voorgenomen plan aan de eisen voldoet en dat het plan kan worden vastgesteld.

3. Onvoldoende mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden.

Reactie:

Indien mensen geen mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden, kunnen zij een openbare laadpaal aanvragen. Meer informatie is via deze link te vinden
https://www.meerijstad.nl/Alle_onderwerpen/Verkeer_en_Vervoer/Laadpalen_voor_elektrische_auto_s.

4. Verkeersoverlast

Reclamanten vrezen verkeerslawaaï door optrekkende auto's. Ze vrezen verder sluipverkeer en stofoverlast van het verkeer op de Koningsvaren. Ze vragen zich af welke metingen ten grondslag hebben gelegen aan de MER-rapportage.

Reactie:

De aan het plan en de MER-beoordeling ten grondslag gelegde onderzoeken zijn met het plan ter inzage gelegd. Daar blijkt uit dat aan de te stellen eisen wordt voldaan.

5. Bodemverontreiniging

Reclamanten stellen dat er zich bodemverontreiniging bevindt in het plangebied waarnaar onderzoek moet worden verricht.

Reactie:

Bij het ontwerp bestemmingsplan hebben de ter plaatse verrichtte bodemonderzoeken ter inzage gelegen. Bij herontwikkeling van de locatie zijn, ter hoogte van het voormalige gemeentelijke opslagterrein, sanerende maatregelen noodzakelijk. Daarvoor wordt een saneringsplan opgesteld.

6. Locatie appartementengebouw niet geschikt

Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in een maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, een 4e laag dus. Vanwege de monumentale eiken langs beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Waarom dit appartementencomplex niet helemaal geschikt of ruilen met de locatie van de vrijesectorwoningen aan de noordzijde van dit plan.

Reactie:

Wij zijn ons bewust van de kwaliteiten van de Koningsvaren. We willen graag het landelijke karakter behouden. Dit doen we door de overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen. Om het landelijke en bosrijke karakter te respecteren zijn er verschillende bouwmassa's en typologieën aan de Koningsvaren gedacht die onderling voldoende gelijkenis hebben om toch een eenheid te vormen. Deze verschillende typologieën worden 2 keer onderbroken door een groenstructuur haaks op de Koningsvaren. Dit draagt bij aan een informeel en luchtig bebouwingsbeeld. Door gebruik te maken van een wisselende goothoogte en natuurlijke materialen zoals hout wordt het informele karakter aan de laan versterkt. Een appartementengebouw past daarom ruimtelijk binnen dit beeld. De bewoners van het appartementengebouw hebben een beperkte eigen buitenruimte, maar wel een eigen terras. Door de situering van het gebouw aan de laan bieden we de nieuwe bewoners een woning met een fraai uitzicht in een groene omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe de hoofdvorm van het appartementengebouw moet zijn opgebouwd. De genoemde criteria bieden genoeg houvast om bij de uitwerking een goede geleiding te krijgen die past bij de omgeving.

7. Parkeerproblemen, door drukbezochte speeltuin en door meer woningen nog minder parkeergelegenheid

De bestaande parkeerplaats aan de Zwembadweg wordt opgeofferd voor woningbouw. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst in de nieuwe wijk parkeren omdat dit de kortste looproute zal blijven.

Reactie:

Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De extra vraag als gevolg van de te bouwen nieuwe woningen wordt binnen het plan opgelost.

8. Verkeerssituatie aan de Zwembadweg

Het gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het kruispunt Zwembadweg Beatrixstraat/Componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen.

Reactie:

Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen als een vrij liggend fietspad niet nodig zijn. Wel wordt de bestaande kruising Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan aangepast en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer. Ook worden de aansluitingen op de woonwijk voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken.

9. Groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein 18 t/m 24 en bouwplan is geheel verdwenen.

Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook met veel bomen. Verzocht wordt om deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven. In het nieuwe ontwerp zijn de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor teruggeplaatst tot de heg aan de achtertuinen van de nummers 18 en 20.

Reactie:

Dat er in een nieuwbouwproject ook zaken verdwijnen spreekt voor zich. Ter plaatse van het huidige groen, achter de percelen Mahlerplein 18 t/m 24, is een woonbestemming met ook de mogelijkheid voor parkeren opgenomen. Voor een ander gedeelte wordt een groenbestemming opgenomen. Doelstelling is om daar waar mogelijk groen te behouden en te versterken.

10. Verzoek om gehele sloot te handhaven om wateroverlast te voorkomen

Reclamant maakt zich zorgen omdat aantal percelen (van huisnummers 16 t/m 24) fors lager liggen dan het bouwpeil van andere percelen. Als ditzelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden, ontstaat er een fors hoogteverschil.

Reactie:

In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het woongebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Daarbij wordt ook gezien wat de effecten van ophogingen en dempen van watergangen zijn en of, en zo ja hoe die gecompenseerd moeten worden. Indien nodig zullen de noodzakelijke (technische) voorzieningen worden getroffen om de effecten op de omgeving te minimaliseren.

11. Confrontatie met auto's in achtertuinen

Verzoek om voor de kopse zijde van de parkeerterreinen achter woningen Mahlerplein een gedegen afscherming van 2,5 meter hoog te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie om de parkeervakken schuin te leggen zodat er minder overlast van licht is.

Reactie:

In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal het huidige stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en uitvoeringsplan. Op dat moment komt er meer duidelijkheid over de definitieve inrichting. Ook aanwonenden van het plan krijgen de mogelijkheid om daar

kennis van te nemen en te reageren. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente fysieke afschermingen plaatst in de vorm muren, hekwerken etc. Natuurlijke afschermingen komen vaker voor. Daar moet dan wel de ruimte voor zijn, dit wordt bekeken bij de uitwerking naar een definitief uitvoeringsplan.

12. Forse achteruitgang van woongenot; compensatie in de vorm van planschade

Het woongenot van de afgelopen 32 jaar zal fors achteruitgaan. De vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Reactie:

Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

8. Zienswijze 8 Groen-grijsrooi

1. De procedure

Er wordt gesteld dat de procedure niet zuiver gevoerd is, dat appellant zelf ook geïnteresseerd was in de betreffende locatie. Verwezen wordt naar een publicatie waar uit zou blijken dat door de gemeente in strijd met de waarheid heeft verklaard dat de grond in eigendom was bij een projectontwikkelaar. Verder zou de ontwikkeling in strijd zijn met de woonvisie.

Reactie:

Dat reclamant zelf ook geïnteresseerd is om op deze locatie een initiatief te ontwikkelen is niet relevant voor de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Er was sprake van een perceel grond dat voor een essentieel deel in eigendom was bij een projectontwikkelaar. Het overige deel was al sinds 2011 in eigendom bij de gemeente. Pas in december 2021 is de eigendom van het gehele perceel in handen van de gemeente gekomen in het kader van de realisatie van het plan dat thans voorligt. De aankoop van het perceel is destijds gedaan met een recht van eerste koop voor de projectontwikkelaar, zodat het de gemeente niet vrij staat om met een andere partij een initiatief te ontwikkelen op deze locatie. Voor zover reclamant stelt dat het plan in strijd is met de woonvisie, ontbreekt de onderliggende motivering zodat het niet mogelijk is daar verder op in te gaan dan te stellen dat de gemeente van mening is dat het plan wel degelijk in overeenstemming is met de woonvisie.

2. De grond aan de Zwembadweg is toegezegd aan reclamant

Dit zou blijken uit een brief van 23 september 2021.

Reactie:

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat in de betreffende brief geen verwijzing is aangetroffen naar de grond aan de Zwembadweg. Bovendien kon de gemeente in september 2021 geen toezeggingen doen over de grond aan de Zwembadweg omdat die op dat moment nog niet helemaal haar eigendom was.

3. Het Didam-arrest zou in de weg staan aan de overeenkomst met de exploitant

Reclamant stelt dat een eventuele overeenkomst met de exploitant had moeten worden ontbonden omdat jurisprudentie dat zou leren.

Reactie:

Deze zienswijze berust op een misinterpretatie van het Didam-arrest. Als de gemeente voorafgaand aan de planvorming onvoorwaardelijk eigenaar zou zijn geweest van de grond, dan had het Didam arrest mogelijk een invloed kunnen hebben. Maar in onderhavige situatie was de exploitant zelf eigenaar van een belangrijk (essentieel) deel van de grond. De gemeente heeft die grond allen kunnen kopen met het recht om terug te kopen daarin verankerd. Op die situatie ziet het Didam-arrest niet.

4. Belanghebbende

Reclamant stelt belanghebbende te zijn in deze procedure omdat ze interesse had getoond in de grond.

Reactie:

Deze zienswijze wordt door de gemeente betwist. Interesse tonen in een stuk grond maakt geen belanghebbende. Zoals hiervoor al betoogd voldoet deze reclamant niet aan de eisen die art. 1.2 lid 3 Awb stelt aan een rechtspersoon om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt.

5. Het Beeldkwaliteitsplan is onrealistisch

Reclamant stelt dat het beeldkwaliteitsplan bij het ontwerpbestemmingsplan onrealistisch is en noemt als voorbeeld dat de afbeelding van een rug-aan-rug-woning niet overeenkomt met de rug-aan-rug-woningen op de verbeelding.

Reactie:

In de zienswijze op dit punt wordt verwezen naar bijlage 7. In die bijlage echter bij de zienswijze staat een pijl naar de vermeende rug-aan-rug-woningen maar die pijl wijst naar parkeerplaatsen. De gemeente ziet niet in op welk punt het beeldkwaliteitsplan onrealistisch zou zijn.

6. Reclamant stelt zelf een beter plan te hebben

Reclamant stelt in de zienswijze een goed plan te hebben, zowel ruimtelijk als inhoudelijk, met een toegevoegde waarde voor de ruimtelijke ordening van dit plangebied.

Reactie:

De gemeente stelt zich op het standpunt dat onderhavig plan een goed plan is. Vanzelfsprekend zijn er voor ieder gebied verschillende plannen mogelijk die ieder op eigen wijze tot een goede ruimtelijke ordening zouden leiden. Het onderhavige plan is in ieder geval het plan dat nu voorligt en daar moet, mede aan de hand van de ingediende zienswijzen, van worden beoordeeld of het een plan is dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoet.

9. Zienswijze 9 Stichting KCR

1. Hoogte en positie appartementencomplex langs de Koningsvaren

T.b.v. het appartementencomplex is een maximale hoogte omschreven van 11 meter en er wordt gesuggereerd dat er een schuin dakvlak wordt toegepast echter dat staat niet aangegeven met een goothoogte. Daarom wil stichting KCR opgenomen zien dat de goothoogte maximaal 8 meter is.

Tevens heeft stichting KCR problemen met de locatie waar het appartementencomplex is gepland. De Koningsvaren is onderdeel van een landschappelijk raamwerk met hoge cultuurhistorische waarde en hoge ecologische waarde en onderdeel van het historisch wegenpatroon.

Aangrenzende bebouwing zou passend en landelijk moeten zijn bij de invulling van de omgeving van deze laan. Een betere oplossing zou zijn het appartementencomplex te verplaatsen naar het midden van het bouwplan achter de woningen langs de Zwembadweg.

Reactie:

Wij zijn ons bewust van de kwaliteiten van de Koningsvaren. Het landelijke karakter willen we graag behouden. Dit doen we door de overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen. Om het landelijke en bosrijke karakter te respecteren zijn er verschillende bouwmassa's en typologieën aan de Koningsvaren gedacht die onderling voldoende gelijkenis te hebben om toch een eenheid te vormen. Deze verschillende typologieën worden 2 keer onderbroken door een groenstructuur haaks op de Koningsvaren. Dit draagt bij aan een informeel en luchtig bebouwingsbeeld. Door gebruik te maken van een wisselende goothoogte en natuurlijke materialen zoals hout wordt het informele karakter aan de laan versterkt. Een appartementengebouw past daarom ruimtelijk binnen dit beeld. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe de hoofdvorm van het appartementengebouw moet zijn opgebouwd. De genoemde criteria bieden genoeg houvast om bij de uitwerking een goede geleding te krijgen waarbij een kap is voorgeschreven. Het opnemen van een maximale goothoogte voegt daarom niet veel toe.

2. Afstand bebouwing tot Koningsvaren

Om de natuurlijke uitstraling van de Koningsvaren te waarborgen (bomen, struiken en watergang) stelt KCR voor om de groenstrook aan het einde van de Koningsvaren tegen de straat Kinderbos even breed door te trekken (minimaal 6 meter breed), langs het nieuwe plan tot aan de Zwembadweg. Als het appartementencomplex daar vervangen wordt door vrijesectorwoningen of grondgebonden woningen zal dit het hele ontwerp ten goede komen. De groene wal/strook zal als afscheiding fungeren tussen groen en wonen.

Reactie:

Er wordt door reclamant gesproken over een wal/strook als afscheiding tussen groen en wonen. Een wal is niet het beeld wat wij voor ogen hebben. Een hoge afscheiding zou de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komen. Juist de combinatie van een wisselende breedte van de groenstrook, een informeel gehanteerde rooilijn en verschil in bouwhoogte draagt bij aan een landelijk bebouwingsbeeld waarbij de laan als autonoom en krachtig element de drager van is. Het voegt daarom ruimtelijk niets toe om het appartementengebouw elders te situeren. Bovendien houdt de bebouwing voldoende afstand tot de boomkronen ook voor de toekomst. Een brede groenstrook langs de Koningsvaren is onderdeel van het plan. De groenstrook wisselt in breedte, wat het informele en parkachtige karakter ten goede komt.

3. Te weinig starterswoningen

Stichting KCR stelt voor minder vrije sectorkavels en meer starterswoningen in het plan op te nemen.

Reactie:

De woningbouwontwikkeling aan de Zwembadweg kent een volledig gedifferentieerd programma, waarbij voldaan wordt aan de eisen uit de Woonvisie 2018 en het Actieplan Woningbouw 2021. Dat betekent dat er ook voor starters wordt gebouwd in koop en huur. Daarnaast is ook behoefte aan kavels om zelf te kunnen bouwen. In de afgelopen jaren zijn er weinig kavels op de markt gekomen in Sint-Oedenrode.

4. Sluipverkeer Koningsvaren

In de verkeerstoets wordt uitgegaan van een verkeerde situatietekening en de halfverharde Koningsvaren is niet meegenomen in de berekening dat er verkeer over ontsluit, nu al wordt de Koningsvaren als sluiproute gebruikt.

De Koningsvaren ligt in een recreatief gebied en is onderdeel van een wandelroute. Wordt dus al veelvuldig gebruikt door wandelaars. Bij uitbreiding het woningaanbod in de directe omgeving, wordt de kans op onveilige situaties vergroot.

Reactie:

De situatietekening in de verkeersstoets is inderdaad een verouderde versie. T.o.v. de laatste versie is het verschil 9 woningen. Qua verkeersgeneratie is dit een marginaal verschil van 9 verkeersbewegingen extra op het drukste moment van de dag, verspreid over twee uur. Dit verschil doet geen afbreuk aan de berekeningen, conclusies en aanbevelingen in de verkeersstoets. De Koningsvaren zal niet of marginaal gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer dat van en naar het plangebied toe moet. Vanuit beide ontsluitingen is het langer en moeilijker rijden via de Koningsvaren om op de Ollandseweg of Schootsedijk te komen. Gezien bovenstaande voorzien wij geen problemen op de Koningsvaren.

5. Geen parkeerplaatsen t.b.v. ingang streekpark Kienehoef

In het voorlopige stedenbouwkundige plan was in de punt Zwembadweg/Koningsvaren nog ruimte voor invalidenparkeerplaatsen tegenover de ingang van het park. Parkeerplaatsen in deze punt zijn onmisbaar voor bezoekers die minder zelfredzaam zijn. Stichting KCR vraagt om de punt Zwembadweg en Koningsvaren vrij te houden voor een aantal parkeerplaatsen.

Reactie:

Aan de Zwembadweg aan de zijde van het park worden een aantal invalidenparkeerplaatsen aangelegd. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de Stichting Toegankelijkheid Meierijstad.

6. Het aanleggen van een voet en fietspad langs de Zwembadweg

Stichting KCR wil dat er nu al ruimte gereserveerd wordt aan de voorzijde van de kavels langs de Zwembadweg om een deugdelijk voet- en fietspad langs de Zwembadweg aan te kunnen leggen voor bewoners, schoolgaande kinderen en doorgaand fietsverkeer van en naar de sportvelden. Het huidige kruispunt Zwembadweg – Beatrixstraat/Componistenlaan is nu al bijzonder onveilig, dit zal alleen maar erger worden.

Reactie:

Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen als vrij liggende fietspaden niet nodig zijn. Wel zal de bestaande kruising Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan worden aangepast en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer. Ook worden de aansluitingen op de woonwijk voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken. Vanaf de Componistenlaan naar de meest zuidelijke toegang wordt een voetpad aangelegd.

7. Bestaand groen/bomen

Vanwege de waarde van bestaand groen (bomen) het verzoek van Stichting KCR om dit in kaart te brengen om zo te kunnen beoordelen of er bestaand groen ingepast kan worden in het nieuwe plan om te voorkomen dat het bestaande groen onnodig gerooid wordt. Met name het groen achter de percelen van het Mahlerplein wordt op de kaart niet teruggevonden.

Reactie:

We erkennen de waarde van (bestaand) groen. Derhalve wordt er zoveel als mogelijk groen in het plan gehandhaafd. Waar bestaande bomen of groen moeten wijken voor een andere invulling (bijvoorbeeld wonen, parkeren of anderszins) zal dat zoveel mogelijk op een andere plaats worden gecompenseerd. Bomen die moeten wijken worden, voor zover mogelijk, elders in het plan terug geplant. Achter de percelen aan het Mahlerplein is deels een andere invulling (dan groen) voorzien.

10. Zienswijze 10 Reclamant, wonende aan het Mahlerplein in Sint-Oedenrode

1. Plan is stedenbouwkundig verouderd in vergelijking met andere ontwikkelingen in de gemeente waar ruimte wordt geboden aan groen tussen de woonblokken

Het plan omvat ruim 110 woningen in 3,3 ha en lijkt hiermee vooral te zijn gericht op winstmaximalisatie.

Reactie:

Dat er in een ander plan woningen met een grotere perceelgrootte worden gerealiseerd en meer groen tussen de woonblokken is, betekent niet dat het onderhavige plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. De ruimte binnen onderhavig plan wordt afdoende geacht voor de realisatie van het voorgestelde aantal woningen, terwijl uit de zienswijze slechts een ongefundeerde vrees blijkt dat de ruimte niet afdoende zou zijn.

2. Geen duidelijkheid of geplande woningen sociale huurwoningen blijven

Reclamant vraagt zich af of dit een bewuste keuze is om omwonenden in het ongewisse te laten?

Reactie:

De sociale huurwoningen bevinden zich in het appartementengebouw. Tevens zijn de 9 rijwoningen iets boven het midden van het plangebied voorzien als sociale huurwoning.

3. Belemmering woongenot

Achter het kavel van reclamant zijn 5 directe achterburen gepland. Dit zal het woongenot extreem belemmeren. Reclamant maakt zich zorgen over de grote impact hiervan op het dagelijkse leven en de rust die altijd is ervaren.

Reactie:

Dat er zicht op de nieuw te bouwen woningen zal zijn vanuit de bestaande bebouwing en andersom is bij een inbreidingslocatie niet te voorkomen en geen reden om van nieuwbouw af te zien.

4. Disbalans tussen groen en bebouwing in dit plan

Het lijkt erop dat de zuidkant van het plan volledig wordt ontnomen van groen, daardoor geen uitzicht meer op Park Kienehoef. Groene zichtlijnen naar het midden verplaatsen zodat zowel bewoners als de omgeving kan blijven profiteren van de broodnodige groene zichtlijnen.

Reactie:

De ruimtelijke opzet van het plan is hoofdzakelijk bepaald door reeds aanwezige groenstructuren. Houtsingels in oost-westelijke richting dooraderen het plan en verbinden zo de groene lanen Zwembadweg en Koningsvaren. Centraal zijn 3 groene pleinruimtes te vinden die plaats bieden aan nieuwe bomen. Overal in het plan, dus ook aan de zuidzijde is het plan ruim bemeten met groen. Aan de zuidzijde ligt een houtsingel die

ruimte biedt aan vleermuizen. Het plan is royaal voorzien van groene zichtlijnen welke zijn bepaald naar aanleiding van de aanwezige kwaliteiten in en om het plangebied.

5. Parkeerproblematiek

De bestaande drukbezochte parkeerlocatie wordt opgeofferd. Dit zal leiden tot chaotische en ontoelaatbare parkeerproblemen. Graag zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft voor zowel huidige als toekomstige bewoners.

Reactie:

Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De extra vraag als gevolg van de te bouwen nieuwe woningen wordt binnen het plan opgelost.

6. Informele ontsluiting aan de achterzijde behouden.

Reclamant verzoekt om de informele ontsluiting aan de achterzijde, die daar al lang is, te behouden. Gezien het huidige plan zou dat op vrij eenvoudige wijze te verwezenlijken zijn.

Reactie:

Op dit moment kan nog geen uitspraak worden gedaan m.b.t. het verzoek over een informele ontsluiting. In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal het huidige stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en uitvoeringsplan. Op dat moment komt er meer duidelijkheid over de definitieve inrichting. In die fase kunnen we de vraag bekijken. Het al dan niet realiseren van een informele ontsluiting is geen onderwerp van onderhavige procedure.

7. Mogelijke planschade

Verminderd uitzicht, verminderde privacy en verhoogde geluidsoverlast zouden financiële gevolgen voor de eigenaar kunnen hebben.

Reactie:

Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

8. Heroverweging van cruciaal belang

Hierbij moeten de belangen van alle betrokkenen worden gewaarborgd, niet alleen die van de projectontwikkelaar.

Reactie:

De heroverweging heeft plaatsgevonden in het kader van de beantwoording van de zienswijzen die zijn ingebracht. Daarbij zijn alle belangen betrokken.

11. Zienswijze 11 Reclamant, wonende aan de Brahmsstraat in Sint-Oedenrode

1. De parkachtige rustige omgeving zal worden verstoord door het bouwplan aan de Zwembadweg

Zoveel huizen, zoveel bewoners, zoveel auto's die af en aanrijden, zoveel bewegingen en geluiden zullen een behoorlijke invloed hebben op de rust van reclamant.

Reactie:

De akoestische gevolgen van het plan door aan- en afrijdend verkeer zijn onderzocht en blijken aan de daaraan te stellen eisen te voldoen.

2. Er is geen sprake van dorpse architectuur en passend in de natuurlijke omgeving

Het bouwen meer dan 100 woningen, een 3-hoog appartementencomplex en huizen met 11 meter nokhoogte worden niet passend geacht op deze locatie.

Reactie:

Het plangebied biedt voldoende ruimte voor het gedachte woonprogramma inclusief reeds bestaand en nieuw aan te planten groen. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe aan het parkachtige en dorpse karakter gestalte wordt gegeven. Een programma van verschillende woningtypes van groot tot klein en van grondgebonden tot gestapeld biedt een mooie maatschappelijke mix die recht doet aan het dorpse karakter. De aanwezige kwaliteiten in de omgeving, zoals het vele groen, zijn aanleiding geweest bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan.

3. Minder veilig voelen

Direct achter het perceel van reclamant, grenzend aan de haag, komt een brandgang. Hierdoor ontstaat een onveilig gevoel.

Reactie:

De brandgang heeft een functie in het kader van brandveiligheid. Het onveilige gevoel dat reclamant heeft bij een brandgang kan niet worden weggenomen door het niet realiseren van een brandgang ter plaatse. Deze is in het kader van brandveiligheid noodzakelijk.

4. verlies van privacy

Reclamanten geven aan dat het woongenot en gevoel van veiligheid ook in hun privacy zit. Die raakt men kwijt. Men verwacht inkijk in de tuin en woning vanuit 11 meter hoge huizen.

Reactie:

Dit is het gevolg van het wonen binnen de bebouwde kom. Er zullen altijd op enige afstand andere woningen aanwezig zijn. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er in het plan geen onaanvaardbare privacy schendingen plaatsvinden.

5. Conceptplan blijkt definitief plan te zijn

Tijdens de inloopavond/buurt dialoog voor belanghebbenden en bewoners werd het conceptplan gepresenteerd. Er waren veel opmerkingen, suggesties en voorstellen vanuit de aanwezigen. Daar is niets mee gedaan.

Reactie:

Alle opmerkingen, suggesties en voorstellen die gedaan zijn tijdens de inloopavond/buurt dialoog, zijn destijds uitvoering gezien en voorzien van een reactie. Ook bij de beantwoording van alle zienswijzen die zijn ontvangen, hebben wederom uitvoering naar de vragen gekeken en antwoorden gegeven op de vragen.

12. Zienswijze 12 Reclamant, wonende aan de Brahmsstraat in Sint-Oedenrode

1. Fietspad wordt niet doorgetrokken richting de camping

Gevaarlijke situaties voor fietsers vanuit het dorp richting park en camping. Bij de kruising Beatrixstraat-Componistenlaan is een gevaarlijke situatie. Verkeer vanuit de Componistenlaan ziet fietser niet aankomen. Waarom het fietspad niet doortrekken en er een verplicht fietspad van maken? Het zou minder gevaarlijk zijn als het fietspad wordt doorgetrokken aan de zijde van de te realiseren nieuwbouw.

Reactie:

De veiligheid van fietsers op het kruispunt wordt verbeterd door het kruispunt in te richten aan de hand van de landelijke CROW-richtlijnen. Het fietspad wordt recht over de kruising doorgetrokken en in de voorrang gelegd. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat verkeer komende uit de Componistenlaan meer geremd wordt door de drempelopgang ter plaatse aan te passen. Zo kunnen de fietsers daar veiliger kunnen oversteken. Fietsers krijgen door deze aanpassingen een duidelijkere plek op de weg en zullen niet meer schuin de kruising oversteken.

13. Instemming met opmerkingen Waterschap De Dommel

Over de reactie van het Waterschap heeft mailverkeer plaatsgevonden en op 8 september 2023 heeft Waterschap De Dommel een formele reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg Sint-Oedenrode".

1. Instemming met opmerkingen

Het Waterschap stemt in met dit bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

2. Nadere uitwerking na bestemmingsplan

Door de toename van het verhard oppervlak van 19783 m² en de werkzaamheden nabij en in respectievelijk A-water en B-water is het plan watervergunningplichtig.

Binnen het plan dragen de hoogteverschillen in het maaiveld bij aan het realiseren van de HNO-opgave. Er is afgesproken om de overkluizingen in de B-watergang tot een minimum te beperken. Daarnaast biedt het plan geen mogelijkheden voor ongewenste bruggen, overkluizingen, erfafscheidingen en verharding in of nabij de A- en B-watergangen.

Het waterschap moet betrokken worden bij de uitwerking van het nieuwe watersysteem in het plangebied Zwembadweg. Voor de nadere uitwerking o.a. behorende bij de watervergunning gelden de volgende aandachtspunten:

- Er dient een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden, doordat dit plan leidt tot een toename van verharding van meer dan 10.000 m²;
- Voor de werkzaamheden of objecten in of nabij een A-watergang en B-watergang geldt een watervergunning;
- Het beheer en onderhoud van de watergangen en bergingsvoorzieningen dient tussen de gemeente en het waterschap nader afgestemd te worden;

- De geluids- en geurgevoelige objecten zoals het gemaal en de twee gemengde riool overstorten vormen een risico voor de toekomstige leefomgeving. In een situatie waar een vrijvervalstelsel is aangesloten is het advies vanuit de VNG-richtlijnen een benodigde vrije zone van 30 meter. Bij aansluiting van drukriolering of functioneren als tussengemaal is het advies een vrije zone van 50 meter te hanteren. Verder is geadviseerd om minimaal 50 meter afstand te behouden tussen de uitlaat van een riool overstort en een bouwkegel.

Reactie:

Het Waterschap zal op de door hen gevraagde wijze betrokken worden.

7. Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding

- Het bestemmingsvlak 'Groen' aan de zuidwestkant van het plangebied wordt gecorrigeerd op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan,
- Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van groen – 2' aan de noordkant van het plangebied wordt verkleind op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan.
- Het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – 1' wordt verkleind en aangepast op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan.
- Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van groen – 1' ten zuiden van het beoogde appartementengebouw wordt verschoven op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan. Het dwarsprofiel 3 verschuift dienovereenkomstig op.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' wordt toegevoegd aan de noordkant van het plangebied in verband met de aanpassing van artikel 6.2.1 sub g van de planregels.

Regels

- Artikel 6.2.1 sub g. wordt gewijzigd. De minimale afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen wordt aangepast van 3 naar 2 meter en voor aaneengebouwde woningen van 3 naar 1 meter. Aan de noordkant van het plangebied, rond de cul-de-sac, wordt een minimale afstand van 3 meter aangehouden. Voor gestapelde woningen geldt geen minimale afstand tot de voorste perceelsgrens.
- Artikel 6.4.1, aanhef: herstel van een omissie. Per abuis was de term 'achterste' perceelsgrens opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd naar 'voorste perceelsgrens'.
- In artikel 6.5.5 wordt toegevoegd dat het op de naastgelegen gronden *in openbaar toegankelijk gebied* gaat.
- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan wordt vervangen door een aangepaste versie van het beeldkwaliteitsplan.

Toelichting

- Figuur 2.2 wordt vervangen door de herziene versie van het stedenbouwkundig plan.
- In par. 4.16 'Verkeer en parkeren' wordt het uitgevoerde parkeeronderzoek verwerkt.
- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan wordt vervangen door een aangepaste versie van het beeldkwaliteitsplan.
- Er wordt een nieuwe Bijlage 12 toegevoegd. Dit betreft het uitgevoerde parkeeronderzoek.

Beeldkwaliteitsplan

- In het beeldkwaliteitsplan zijn enkele referentiebeelden vervangen en enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

8. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de genoemde reacties over onveilige situaties met name voor fietsers en voetgangers, worden wel maatregelen getroffen. Er worden verhoogde kruisingsvlakken, een voetpad en een kruising gewijzigd buiten het plangebied. 2 van die kruisingsvlakken worden gerealiseerd bij de 2 toegangswegen naar het plangebied, en vallen binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”.

Bij de vaststelling zijn wel ambtelijke wijzigingen voorzien. Deze zijn hierboven in paragraaf 7 opgenomen.