

OVERLEGNAAM

Verslag informatiebijeenkomst "Wijziging plannen Waterlandgoed De Noorden"

DATUM VERGADERING

29 juni 2021

LOCATIE

Digitaal

DATUM NOTULEN VERZONDEN

27 juli 2021

STARTTIJD VERGADERING

20:00

EINDTIJD VERGADERING

21:00

ONZE REFERENTIE

D10037025:3

1. Welkom

De digitale informatieavond werd gestart met een welkomwoord. Vervolgens hebben de aanwezigen vanuit Bolflex en Arcadis zich voorgesteld. Daarna zijn kort de digitale vergaderregels uitgelegd, voor een prettige digitale bijeenkomst.

2. Inleiding

De plannen voor de planlocatie zijn gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 3 december 2018. Eerder was het plan het ontwikkelen van zeven hoofdgebouwen met acht bouwvlakken. Hierbij was het plan om als één van de hoofdgebouwen een landhuis te ontwikkelen. De plannen bleken echter niet goed aan te sluiten bij de vraag uit de markt, en het landhuis bleek ook niet gebouwd te kunnen worden binnen de wet geluidhinder.

De ontwikkeling 'De Noorden' bestaat nu uit de bouw van in totaal twaalf vrijstaande woningen met mogelijke bijgebouwen waarbij de landschappelijke waarden in het plangebied zoveel mogelijk blijven behouden of worden versterkt.

De planologische situatie

Voor de planlocatie geldt dat het vigerende bestemmingsplan "Waterlandgoed De Noorden" (2018) is. Binnen het perceel zijn in het vigerend bestemmingsplan verschillende bestemmingen gelegen, dit zijn:

- Enkelbestemming Wonen-landgoed
- Enkelbestemming Groen-landgoed
- Enkelbestemming Natuur
- Enkelbestemming Water

De voorziene 12 woningen vallen niet binnen de woonbestemmingen die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Daarom past deze voorgenomen ontwikkeling van twaalf kavels niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



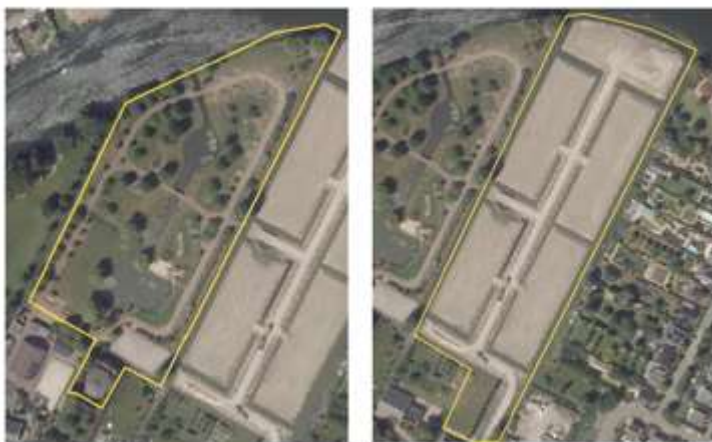
Figuur 1: planlocatie met bestemmingen (ruimtelijkeplannen.nl)

3. Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de Zwijsrechtse Waard, in de zuidoostelijke hoek van het eiland IJsselmonde ten noordwesten van Hendrik-Ido-Ambacht. Het plangebied wordt begrensd door de Waal aan de noordzijde en de Achterambachtseweg aan de zuidzijde. Aan de oost-, west- en zuidzijde bevinden zich verspreid woningen om het plangebied heen. De lintbebouwing langs de Achterambachtseweg en de twee daarachterliggende monumentale boerderijen Palmhoeve en Vredebest maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Het gebied is te verdelen in twee deelgebieden: de eilandenstructuur en parkachtige structuur. In het oostelijke deel zijn vijf grote rechthoekige eilanden te herkennen, waarvan vier eilanden als kavel worden ingericht.

Aan de westzijde bestaat het plangebied uit een parkachtige omgeving (een grote landschapstuin met waterpartijen, glooiingen en bomen), dit gebied is sinds vaststelling van het vigerende bestemmingsplan onveranderd gebleven.



4. Wijziging plannen 'Waterlandgoed De Noorden'

De ontwikkeling 'De Noorden' bestaat uit de bouw van in totaal twaalf vrijstaande woningen met mogelijke bijgebouwen. Hiervan worden er ten opzichte van het vorige plan (2018) vijf nieuwe kavels toegevoegd. De landschappelijke waarden in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden of worden versterkt. De kop van het gebied, de noordzijde aan de Waal, blijft onbebouwd en groen.



In het oostelijk deel blijft het karakter van de eilanden behouden. Om de lengterichting te benadrukken wordt de rechthoekige bebouwing hoofdzakelijk in de lengterichting op de kavels gepositioneerd.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan kunnen er al woningen op het eiland worden ontwikkeld. De ontwikkeling van kavel 1 is reeds vergund. De andere kavels zijn al verkocht en daar worden op dit moment plannen voor gemaakt.

In het westelijke deel vormt de bestaande parkachtige situatie het uitgangspunt. De bebouwing zal op een natuurlijke wijze een plek krijgen in het gebied en de bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Door middel van de huidige landweg worden de woningen ontsloten.

5. Onderzochte Milieuthema's

Ecologie

Gebiedsbescherming: het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ('Boezems Kinderdijk') op circa 2,5 kilometer ligt. In zowel de aanleg als de gebruiksfase vindt er geen toename aan stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/jr) plaats op Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Soorten: er is een ecologische quickscan en veldbezoek uitgevoerd ten behoeve van de soortenbescherming. Hieruit is geconcludeerd dat op de planlocatie mogelijk broedvogels (nest beschermd gedurende broedperiode); broedvogels (nest jaarrond beschermd), ransuil, buizerd, sperwer en steenuil; vleermuizen en rugstreeppadden voorkomen.

Voor de rugstreeppad, vleermuizen (m.u.v. gewone grootoorvleermuis op kavel 6), broedvogels (nest jaarrond beschermd) (m.u.v. buizerd, sperwer en ransuil kavel 6), en broedvogels (nest beschermd gedurende broedperiode) kunnen mitigerende maatregelen getroffen worden om negatieve effecten te voorkomen.

Voor kavel 6 dient bij ontwikkeling aanvullend onderzoek plaats te vinden om aan te tonen of de kavel daadwerkelijk een leefgebied is voor vleermuizen.

Geluid

De geluidsbelasting afkomstig van de rijkswegen A15/A16/N915 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toegestane waarde, er dienen daarom geluidmaatregelen te worden onderzocht.

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, wordt er gekeken naar geluidsdove gevels.

Om een indicatie te krijgen van de geluidsbelasting bij een ingevuld gebied is een aanvullende berekening gedaan met een fictieve invulling van de bouwkvavels. Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidsbelasting in deze situatie bij 5 bouwvlakken maximaal 53 dB bedraagt en daarmee de maximaal toegestane waarde niet overschrijdt. Er wordt daarom nader onderzoek gedaan naar akoestiek

Water

Binnen het plangebied wordt 4.900 m² nieuw wateroppervlak gerealiseerd. Hemelwater wordt afgevoerd op het oppervlakte water en de (pers)riolering van de woningen is aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Achterambachtseweg.

Er wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden achterwege gelaten om een goede waterkwaliteit te borgen.

Archeologie

Uit het archeologische bureauonderzoek blijkt dat het effect van fysieke aantasting van archeologische verwachtingswaarden beperkt is. Voor de activiteiten van het aanleggen van funderingen, sloten, bekabeling, etc. waarbij wordt vergraven tot 35 cm – Mv is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Waar de grond is opgehoogd geldt bij het vergraven tot 85 cm – Mv ook dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Bodem

Boven- en ondergrond: Uit de onderzoeken is gebleken dat er over het algemeen geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden voorkomen in de boven- en ondergrond van het plangebied. Er is een zeer kleine kans dat er een (minimale) hoeveelheid asbest in de bodem aanwezig is ter plaatse van de afgebrande schuur. Onderzoek uit 2018 heeft geen asbest gevonden.

De bodemkwaliteit van het plangebied De Noorden is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.

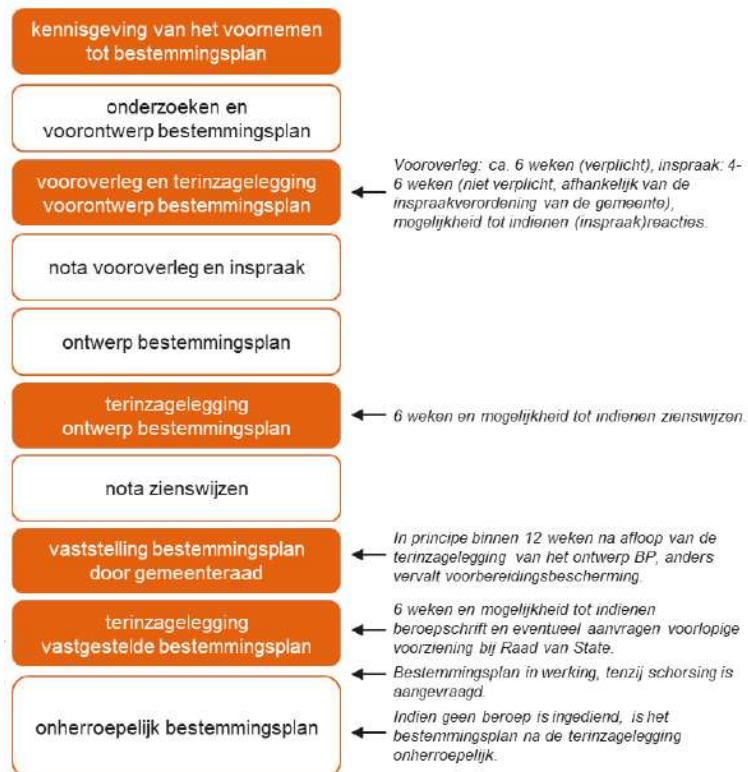
Grondwater: Uit de onderzoeken blijkt dat het grondwater licht is verontreinigd met barium, naftaleen en/of zink.

6. Planologische procedure

Het bestemmingsplan is in het vooroverleg gebracht en zal worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen uit dit vooroverleg (Provincie, gemeente, Waterschap, veiligheidsregio).

Het bestemmingsplan wordt daarnaast aangevuld met deze informatiebijeenkomst. Hierna wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Tijdens de terinzagelegging kan een ieder hierop een zienswijze indienen gedurende deze periode. Na de mogelijke verwerking van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad gestuurd.



7. Gestelde vragen (tijdens of na afloop van de presentatie)

NB: De namen zijn afgeleid van de bij ons bekende gegevens, onze excuses indien deze niet geheel juist zijn weergegeven.

Vraag [REDACTED]: Kan er worden aangegeven wat de omvang is van de percelen aan de linkerzijde (percelen 7 tot en met 12)?

Antwoord [REDACTED]: Dit wordt opgezocht.

(Later in de chat): Kavel 7: 1.175 m²; Kavel 8: 1.220 m²; Kavel 9: 1.465 m²; Kavel 10: 2.390 m²; Kavel 11: 2.975 m²; Kavel 12: 1.900 m². (afmetingen niet tot op de m² nauwkeurig).

Extra informatie [REDACTED]: de vier eilanden zijn verkocht en geleverd. Op eiland één wordt nu gebouwd, dat is nog niet het geval voor de andere eilanden maar daarvan zijn de tekeningen al naar de gemeente.

Vraag [REDACTED]: De vraag is gericht op publiek vs privaat qua infrastructuur. Er wordt volledig privaat ontwikkeld. De weg en de verlichting zullen van de eigenaren zijn en niet van de gemeente. Zal dat ook van toepassing zijn op de nieuwe structuur?

Antwoord [REDACTED]: Inderdaad. De nutsvoorzieningen zijn onderdeel van de beheersvereniging waar de eigenaren lid van zijn. Deze blijven dus privaat. Er zijn wel openstellingsregels afgesproken met de gemeente dat het landgoed wordt opengesteld tussen zonsopgang en zonsondergang.

Vraag [REDACTED]: De noordzijde is opengesteld, gaat dit ook voor het westelijk gedeelte gelden?

Antwoord [REDACTED]: Ja, in principe geldt dit ook voor het park gedeelte en kunnen mensen over de weg wandelen.

Doorvraag: Door geluidseisen kan er geen groot gebouw worden gemaakt. Lopen de nieuwe woningen daar ook niet tegen aan?

Antwoord [REDACTED]: Er is een geluidsonderzoek gedaan. Eerst is een worst case scenario (platte vlakken) uitgerekend en is gezien dat de geluidswaarden hoog zijn. Nu zal er een nieuw onderzoek worden gedaan met 3D ontwikkelingen. De woningen achter de noordelijk gelegen woningen zullen door

de luwte minder last hebben van geluid. Voor de woningen die aan de noordzijde liggen zullen geluidswerende maatregelen worden genomen, zoals een dove gevel.

Vraag (): Ten aanzien van de toegankelijkheid zullen de bewoners het park op kunnen rijden. Waar zullen de bezoekers parkeren, aan het begin of op het landgoed?

Antwoord (): Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd aan het begin en er zal een voetgangerspoort komen. Het is niet de bedoeling dat bezoekers gaan rondrijden.

Vraag (): Over het aanvullende geluidsonderzoek, kunnen de woningen met dove gevels effect hebben op woningen aan de andere kant van de Waal? Mogelijk is er sprake van terugkaatsing op de woningen aan de Pruimendijk.

Antwoord (): Dit is een vraag die we moeten voorleggen aan de geluidsspecialist. Er zal groen voor de woning zijn dus het is niet te verwachten dat er veel terugkaatsing zal zijn. Maar dit zullen we doorzetten aan onze geluidsspecialist.

Doorvraag: Het geluid is er erg hard. De vraag is of er voldoende afscherming zal zijn.

Antwoord (): Het heeft niet dezelfde functie als een geluidswand maar met de maatregelen zal het binnen de wettelijke kaders blijven.

Extra informatie geluidsspecialist (na de presentatie): *Geluid kan inderdaad reflecteren tegen gebouwen en andere objecten naar de andere zijde van de weg. In de rekenmodellen voor geluidsonderzoeken wordt hier rekening mee gehouden door gebouwen in te voeren als reflecterende objecten. Het is niet waarschijnlijk dat de woningen aan de Pruimendijk hier hinder van zullen ondervinden.*

Vraag (): Het meeste geluid komt van de noordkant. Is er een plan om te kijken of er een geluidswand kan worden geplaatst?

Antwoord (): Daar is nog geen informatie over van Rijkswaterstaat. Dit zal een vraag zijn voor de politiek. Dit zal niet vanuit Bolflex worden opgepakt.

Vraag (): Wat is de verwachte doorlooptijd zoals we dat inschatten?

Antwoord (): We wachten nog op de reacties uit het vooroverleg. In september zal het bestemmingsplan ter inzage gaan. Dat zal 6 weken zijn. Ergens in september zullen de eventuele zienswijzen binnen komen, die zullen worden verwerkt. De verwachting is dat rond november/ december het bestemmingsplan vastgesteld zal worden.

Vraag: De tekening van de verkaveling is wat onscherp. Is het mogelijk om een kaart met betere kwaliteit worden toegestuurd?

Antwoord (): Deze kan als bijlage bij het verslag (met legenda) worden verstuurd.

Vraag: Er is vrij veel water. Worden daar nog andere activiteiten (bagger etc) verricht of gepland?

Antwoord (): Voor de waterontwikkeling bij de eilanden zijn nieuwe watergangen mogelijk gemaakt. Bij het park ligt er al water en er ligt de rivier.

Antwoord (): De noordzijde zal vooral blijven zoals het is. De bedoeling is dat je binnendoor wel met een bootje naar het water kan varen vanuit het park. Enkel als het ten gunste is van hen die er komen wonen worden er activiteiten verricht, anders blijft het zoveel mogelijk intact.

Vraag: Wanneer wordt de verkoop opgestart?

Antwoord (): Dit kan het beste buiten de vergadering worden besproken. Dit zal niet direct gebeuren. Dit zal niet zo snel worden bebouwd als de eilanden-kant.

Vraag (): Ten aanzien van het bestemmingsplan, van welk peil wordt er uitgegaan. Bij de eilanden is de grond behoorlijk hoog? Wat worden de bouw- of goothoogten in het nieuwe bestemmingsplan

Antwoord (): De bouwhoogten en goothoogten kunnen later worden doorgestuurd.

Antwoord (): Het peil zal niet worden gewijzigd dit blijft zoals het is.

Vraag: Er is opgehoogd dus er is iets aan het peil gedaan. En die komen daardoor hoger uit dan de omliggende kavels. Dat zal met de bouwhoogten behoorlijk hoog worden.

Antwoord (): Aan de eilanden-zijde wordt geen grond verzet.

Extra informatie (na de presentatie): *De bouw- en goothoogten verschillen per bestemming en per type gebouw.*

Voor de bestemming "Groen – Landgoed" geldt:

- de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud bedraagt ten hoogste 4 meter

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 meter.

Voor de bestemming "Wonen – Landgoed" geldt:

- Hoofdgebouwen:

	Plat dak	Kap	
Maximum oppervlakte hoofgebouw	Maximum goot-/ bouwhoogte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
300 m ²	11 m	7 m	11 m

- de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - de bouwhoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 3 m;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;

Vraag [REDACTED]: Hoe zal de publiek toegankelijkheid voor het westelijke gedeelte geregeld zijn?

Antwoord [REDACTED]: Concreet de bedoeling is dat je een rondje kan lopen. Ten aanzien van de openstelling regels zijn die met de gemeente overeengekomen. Bij overlast kan het hek ook dicht worden gedaan tot er een oplossing voor de overlast wordt gevonden.

Vraag [REDACTED]: Ten aanzien van de toegankelijkheid van het noordelijk gedeelte, hoe zit dit? Het lijkt alsof dit beperkt is.

Antwoord [REDACTED]: Het zal moeilijk aanleggen worden dus dit is inderdaad beperkt.

Vraag [REDACTED]: Onder aan de legenda staat "nieuwe bouwkaavel als kavel 5 vervalt". Wat houdt dit in?

Antwoord [REDACTED]: Dit moet nog uit de legenda. Dit komt te vervallen.

Vraag: Waarom zijn de kavels nu kleiner in het westelijke deel in vergelijking met de vier eilanden.

Antwoord [REDACTED]: Dit komt omdat we de parkstijl behouden willen en door de vraag uit de markt.

Afsluiting: iedereen wordt bedankt voor zijn of haar komst. Mochten er vragen zijn neem contact met ons op. De contactgegevens zijn bij u bekend en het verslag van deze bijeenkomst worden naar u gemaild.

BIJLAGE - Kaart verkaveling



- voorkanten bebouwing
- wegen
- nieuwe kavels
- groen
- talud
- water
- bouwvelden behouden huidig bestemmingsplan
- bouwvelden vervallen huidig bestemmingsplan
- nieuwe bouwvelden
- nieuw bouwveld als kavel 5 vervalt

BIJLAGE – Vragen brief bewoners Pruimendijk met antwoorden

1. *De woning op de bouwkvavel 11 laten vervallen en als dat onmogelijk zou zijn (wat we ons niet kunnen voorstellen) deze meer naar achter te situeren, dus meer naar de onderste punt van het kavel, ter hoogte van de woning op kavel 2.*

Ik heb Arcadis verzocht na te gaan of de woning op kavel nr 11 anders gesitueerd kan worden, we hebben hier bijvoorbeeld ook te maken met de voorkeur van de gemeente voor een groene zone in het park en met de akoestiek. Als we samen in het park staan, dan kunnen we de geplande situering ter plekke bekijken.

2. *Alle bestaande begroeiing aan de waalkant intact blijft en waar nog open plekken zijn groenblijvende begroeiing wordt gepland.*

Dit om te direct zicht naar elkaar toe te voorkomen en van mogelijk autoverkeer geen hinder wordt ervaren. (Licht/zicht/geluid)

In het plan dat voorligt, willen we het park zoveel mogelijk in tact laten en dus zo min mogelijk graaf / grondverzet uitvoeren. De kopse kant (aan het Waaltje) blijft daarbij volledig in tact.

Zoals eerder met [REDACTED] besproken, was dit wat betreft het riet ook de bedoeling aan de eilanden-zijde, hier is het riet echter per abuis verwijderd door de aannemer. Vorig jaar heeft de aannemer daarom circa 200 m2 riet terug geplant.

Wat betreft de hoogte van de koplampen van (beperkt, alleen lokaal) auto verkeer: ik was gisteren in het park en heb toen vastgesteld dat er in feite een 'wal' van riet / beplanting is op auto-hoogte. Deze zal behouden blijven. Ook hiervoor is het inderdaad goed om dit ter plekke te bekijken.

3. *S.v.p. geen aanlegsteigers te plaatsen aan de Waalkant ter hoogte van het 1^e en 2^e ontwikkelingsplan.*

Ik begreep dat deze opmerking betrekking heeft op een eerdere tekening in het huidige bestemmingsplan waar een steiger ingetekend lijkt te zijn aan het Waaltje, aan de eilandenzijde. Ik vermoed dat dit de ontwerpvrijheid van de architect is geweest, want wij hebben geen steigers voorzien aan het Waaltje. Onze bedoeling is dat de oevers aan het Waaltje hun natuurlijke uitstraling behouden, zie ook mijn opmerking boven. Niet alleen vinden wij dat er fraai uit zien, het helpt ook om ongewenst aanleggen te voorkomen.

BIJLAGE – Verslag informatieavond (13 juli 2021)

Op dinsdag 13 juli 2021 hebben de bewoners van de Pruimendijk (nr 192 t/m 202) een bezoek aan Waterlandgoed De Noorden gebracht, omdat zij niet in de gelegenheid waren om deel te nemen aan de informatieavond via Teams en omdat zij voorafgaand aan de informatieavond een brief hadden gestuurd met daarin een 3-tal vragen.

Het bezoek startte om 18.00 uur en eindigde om 19.00 uur, waarbij het volledige gebied is rondgewandeld en de bewoners uitgebreid de mogelijkheid hebben gekregen om alles te bekijken.

Aanwezige bewoners:

[Redacted names of attendees]

Aanwezig namens Bolflex Beheer B.V.:

[Redacted names of Bolflex Beheer B.V. representatives]

Hieronder zijn de vragen van de bewoners opgenomen met daarbij de antwoorden die op 30 juni 2021 door [Redacted] aan de bewoners gestuurd zijn, alsmede de aanvulling naar aanleiding van het bezoek op 13 juli.

4. *De woning op de bouwkvael 11 laten vervallen en als dat onmogelijk zou zijn (wat we ons niet kunnen voorstellen) deze meer naar achter te situeren, dus meer naar de onderste punt van het kavel, ter hoogte van de woning op kavel 2.*

Antwoord 30 juni 2021:

Ik heb Arcadis verzocht na te gaan of de woning op kavel nr 11 anders gesitueerd kan worden, we hebben hier bijvoorbeeld ook te maken met de voorkeur van de gemeente voor een groene zone in het park en met de akoestiek. Als we samen in het park staan, dan kunnen we de geplande situering ter plekke bekijken.

Aanvulling 13 juli 2021:

[Redacted] geeft aan bezwaar te maken tegen de situering van de woning op bouwvlak 11, omdat de beoogde woning bij zijn woning zou kunnen inkijken en vice versa.

[Redacted] antwoordt dat de [Redacted] bezwaar kan maken, hoewel wij van mening zijn dat een redelijke afweging is gemaakt tussen de belangen van de Pruimendijk bewoners en de toekomstige bewoners van Waterlandgoed De Noorden. NB De afstand tussen de gevel van de [Redacted] en die van de woning op bouwvlak 11 bedraagt circa 125 meter, met daar tussen in het Waaltje.

[Redacted] geeft aan dat als de woning op bouwvlak 11 naar het zuiden wordt verschoven, dat hij dan geen bezwaar maakt.

[Redacted] geeft aan dat hij Arcadis reeds verzocht heeft te onderzoeken of de woning op bouwvlak 11 anders gesitueerd kan worden, rekening houdend met alle belangen, waaronder ook die van de toekomstige bewoners, de gemeente en bijvoorbeeld de akoestiek. Zodra we hierover een standpunt kunnen communiceren, dan zullen we dat doen.

5. *Alle bestaande begroeiing aan de waalkant intact blijft en waar nog open plekken zijn groenblijvende begroeiing wordt gepland. Dit om te direct zicht naar elkaar toe te voorkomen en van mogelijk autoverkeer geen hinder wordt ervaren. (Licht/zicht/geluid)*

Antwoord 30 juni 2021:

In het plan dat voorligt, willen we het park zoveel mogelijk in tact laten en dus zo min mogelijk graaf / grondverzet uitvoeren. De kopse kant (aan het Waaltje) blijft daarbij volledig in tact.

Zoals eerder met de [REDACTED] besproken, was dit wat betreft het riet ook de bedoeling aan de eilanden-zijde, hier is het riet echter per abuis verwijderd door de aannemer. Vorig jaar heeft de aannemer daarom circa 200 m2 riet terug geplant.
Wat betreft de hoogte van de koplampen van (beperkt, alleen lokaal) auto verkeer: ik was gisteren in het park en heb toen vastgesteld dat er in feite een 'wal' van riet / beplanting is op auto-hoogte. Deze zal behouden blijven. Ook hiervoor is het inderdaad goed om dit ter plekke te bekijken.

Aanvulling 13 juli 2021:

De aanwezigen hebben de noordzijde van de eilandenzijde (de natuurkavel bekeken), die inmiddels dicht begroeid is met onder andere nieuw geplant riet.

[REDACTED] gaf aan dat hij eerst veronderstelde dat de aannemer de 200 m2 riet in het water zou planten, maar nu in het app-verkeer met [REDACTED] terug las dat dit op de oeverrand geplant zou worden. [REDACTED] stelde vast dat er inderdaad nieuw riet op de oever is geplant.

[REDACTED] vroeg of er nog iets zal veranderen aan het natuurkavel en of er een wandelpad zou komen voor de openstelling.

[REDACTED] antwoordde dat het de bedoeling is dat de glooiing en begroeiing gehandhaafd blijft, ook als natuurlijke afscherming voor de Pruimendijk. Op dit moment laten we de natuur haar gang gaan en wordt het natuurkavel ook gebruikt om overtollige grond op te slaan. Aan de zuidkant van het natuurkavel zal nog een kleine lus worden aangelegd, zodat bijvoorbeeld een vuilniswagen kan keren.

[REDACTED] heeft de bewoners laten zien waar deze lus zal komen, de bewoners hebben hier geen opmerkingen over.

[REDACTED] gaf verder aan dat er een mogelijkheid is gepland om een wandelingetje over de natuurkavel te maken en via een toekomstige kleine voetgangersbrug naar het park te wandelen.

[REDACTED] geeft aan de structuurvisie Waar de Waal stroomt gelezen te hebben en vraagt zich af wat de tegenprestatie van de ontwikkelaar is voor dit gebied.

[REDACTED] antwoordt dat de tegenprestatie is dat het gebied en dan specifiek de oever van het Waaltje voorwaardelijk wordt opengesteld voor het publiek.

[REDACTED] vraagt of de bomen aan de kopse kant van de parkzijde gehandhaafd zullen blijven.

[REDACTED] antwoordt dat dit inderdaad de bedoeling is, de bestaande natuur zal zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven, waarbij de bebouwing binnen de park weg gepland is.

[REDACTED] vraagt waarom de bomen in het park (deels) gerooid zijn.

[REDACTED] antwoordt dat deze bomen ziek waren en daarom gerooid zijn. Waar de bomen niet opnieuw zijn uitgelopen, zijn deze afgelopen week tot op de grond afgezaagd.

[REDACTED] vraagt hoe we kunnen garanderen dat de natuur aan de noordkant van het gebied (aan de oever) gehandhaafd zal blijven.

[REDACTED] geeft aan dat dit in het bestemmingsplan wordt beschreven, zoals dit ook bij het huidige bestemmingsplan het geval is.

6. *S.v.p. geen aanlegsteigers te plaatsen aan de Waalkant ter hoogte van het 1^e en 2^e ontwikkelingsplan.*

Antwoord 30 juni 2021:

Ik begreep dat deze opmerking betrekking heeft op een eerdere tekening in het huidige bestemmingsplan waar een steiger ingetekend lijkt te zijn aan het Waaltje, aan de eilandenzijde. Ik vermoed dat dit de ontwerpvrijheid van de architect is geweest, want wij hebben geen steigers voorzien aan het Waaltje. Onze bedoeling is dat de oevers aan het Waaltje hun natuurlijke uitstraling behouden, zie ook mijn opmerking boven. Niet alleen vinden wij dat er fraai uit zien, het helpt ook om ongewenst aanleggen te voorkomen.

Aanvulling 13 juli 2021:

[REDACTED] heeft het antwoord van 30 juni nogmaals bevestigd.

Overige vragen op 13 juli 2021:

[REDACTED] vraagt hoe het algemene gebied buiten de woonkavels juridisch geregeld is.

[REDACTED] antwoordt dat dit gebied in een beheervereniging is ondergebracht (voor de eilanden zijde) en nog in een tweede beheervereniging ondergebracht zal worden (voor de parkzijde).

De kaveleigenaren zijn lid van deze verenigingen en zorgen op deze wijze voor het algemene gebied. Het gebied is niet openbaar, maar voorwaardelijk opengesteld. Met de gemeente is daarover het volgende overeengekomen:

Het landgoed is het gehele jaar dagelijks van zonsopkomst tot zonsondergang voor wandelaars toegankelijk, waarbij de door bebording aangegeven openstellings- en gedragsregels gelden. De gemeente zal ten alle tijden handhavend optreden tegen personen die zich niet aan de openstellings- en gedragsregels houden. Bij overtreding zal de openstelling in overleg met de bewoners van het landgoed en/of Bolflex worden begrensd. De Gemeente overlegt met de bewoners van het landgoed en/of Bolflex welke maatregelen genomen kunnen worden om toekomstige overlastsituaties te voorkomen. Nadat deze maatregelen genomen zijn, is het landgoed weer van zonsopgang tot zonsondergang door het publiek te bezoeken. Aan de openstelling van het landgoed zijn voorwaarden verbonden waaraan bezoekers zich dienen te houden. Middels bebording worden deze voorwaarden bekend gemaakt.

■■■■■ vraagt of wat de maximale foot prints van de woningen zullen worden.

■■■■■ antwoordt dat dit in de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen en dat dit deel van de regels aan de notulen zal worden toegevoegd.

■■■■■ vraagt hoe de besproken punten teruggekoppeld zullen worden.

■■■■■ antwoordt dat deze samengevoegd zullen worden met de punten die in het digitale bewonersoverleg naar voren zijn komen, zodat er één set met notulen ontstaat.

■■■■■ vraagt hoe de bewoners in het park naar het Waaltje kunnen varen.

■■■■■ antwoordt dat bewoners onder de bestaande bruggen kunnen doorvaren.

■■■■■ geeft aan dat hiervoor waarschijnlijk het een en ander gesnoeid zal moeten worden.

De bewoners bekijken samen met ■■■■■ naar de situatie bij de bruggen aan de Waalzijde en constateren dat met het enigszins snoeien van een aantal flink overhangende takken, doorvaart mogelijk is.

■■■■■ vraagt waarvoor het vlot dient dat aan de eilandenzijde in het water ligt.

■■■■■ geeft aan dat dit door de aannemer gebruikt wordt om beschoeiing aan te brengen.

■■■■■ geeft aan serieus geïnteresseerd te zijn in een kavel.

■■■■■ antwoordt dat we een afspraak met ■■■■■ kunnen maken om dat verder te bespreken.

De bewoners geven nog unaniem aan positief te zijn over het plan en de omgeving prachtig te vinden, waarbij de beoogde locatie van de woning op nummer 11 een aandachtspunt is.

De bewoners bedanken de ■■■■■ voor de uitgebreide rondleiding en de mogelijkheid om hun vragen persoonlijk te stellen.