

Inspraak en vooroverleg reactienota voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Tappersheul III”

29 januari 2021

Hoofdstuk 1: inleiding

Op 29 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Tappersheul III”. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 6 oktober 2020 en heeft ter inzage gelegen van 7 oktober 2020 tot en met 17 november 2020. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Ook is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartijen.

Er zijn twaalf inspraakreacties ontvangen. Vier zijn gelijklopend. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Ook zijn er vijf vooroverlegreacties ingediend. Eerst worden de vijf vooroverlegpartners behandeld daarna de ingekomen inspraakreacties. In deze nota zijn ten behoeve van de leesbaarheid de inspraakreacties kort samengevat en zijn persoonlijke gegevens niet opgenomen.

Naast de aanpassingen die benoemd zijn in deze nota zijn er ook enkele ambtelijke aanpassingen op het bestemmingsplan gedaan.

Hoofdstuk 2: vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht

- 1 Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat er voor detailhandel sprake is van in de voorwaarden genoemde uitzonderingen van de PRV.
- 2 In de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening) artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied, staat onder lid 1 a t/m c dat bij ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein een herstructurering op het bestaande terrein moet plaatsvinden. Deze is niet aanwezig.
- 3 Nadenken over verdere mogelijkheden van energietransitie in dit plan zoals duurzame energieopwekking en -besparing, duurzaam en circulair bouwen in combinatie met een gezonde leefomgeving.

Reactie gemeente

- 1 Voor de detailhandel die mogelijk wordt gemaakt bij de bestemming Bedrijventerrein in artikel 3.1.b (auto's, boten en caravans) kunnen wij op dit moment niet voldoende concreet onderbouwen dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Wij hebben daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met de eis dat er een goede motivatie aanwezig moet zijn bij het toestaan van de bedoelde detailhandel.

De detailhandel die mogelijk wordt gemaakt bij de bestemming Bedrijventerrein in artikel 3.1.c en d zien wij als productiegebonden of ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De hoofdactiviteit (bepaalde in artikel 3.1 onder a) is een activiteit die behoort op een bedrijventerrein, de productiegebonden of ondergeschikte detailhandel is direct verbonden aan de hoofdactiviteit. Deze combinatie van functies is gebruikelijk. Naar onze mening is dit detailhandel die juist niet past in het bestaand winkelgebied. Tevens is er op dit moment onvoldoende ruimte in het bestaand winkelgebied in de gemeente Oudewater. Splitsing van de bedrijfsactiviteiten waarbij de productiegebonden detailhandel verplaatst moet worden naar het bestaand winkelgebied legt meer druk op beide werklocatiegebieden. Echter hebben wij voor de eenduidigheid ook hiervoor gekozen om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen met de eis dat er een goede motivatie aanwezig moet zijn bij het toestaan van de bedoelde detailhandel.

2 Het herstructureringsplan is nog niet gereed, uiteraard zal deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn. Wel hebben wij reeds een Plan van Aanpak opgesteld. De uitwerking zullen we verder afstemmen met de provincie.

3 Als gemeente vinden wij duurzaamheid ook belangrijk en hebben daarom we enkele duurzaamheidsmaatregelen verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan zoals een voorwaardelijke verplichting om een groen dak aan te leggen. Daarnaast willen wij in het algemeen de gebruikers stimuleren om meer duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Om de ontwikkeling en creativiteit niet in de weg te zitten hebben we hier geen specifieke regels voor opgenomen. Indien wij een open bodemenergiesysteem willen gaan toepassen zullen we met de provincie in overleg treden over de benodigde vergunning.

De ingekomen reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1 De regel in de bestemming Bedrijventerrein 3.1.b, c en d zullen wij aanpassen in de zin dat deze detailhandel alleen onder voorwaarden na afwijken mogelijk kan worden gemaakt.

2 Een plan van aanpak voor een herstructureringsplan is bij het bestemmingsplan toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen wij hier een paragraaf over opnemen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het herstructureringsplan aanwezig zijn. Aan de regels van de bestemming bedrijventerrein is zoals gesteld in de provinciale verordening een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1 Wij adviseren u om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waaruit blijkt dat de ontwikkeling plaats mag vinden als het aantal vierkante meters water zoals aangegeven in de toelichting wordt gegraven.

Reactie gemeente

1 De voorgestelde voorwaardelijke verplichting is reeds opgenomen onder 3.4.1, echter hierin staat niet expliciet het aantal vierkante meters waterberging. Dit zullen we toevoegen.

De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 3.4.1 wordt verder aangevuld met het aantal vierkante meters.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio geeft aan;

1 Een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. Uit onderzoek is geconcludeerd dat dit al voldoende is gedaan in het voorontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.7.2).

2 Als voorschrift in de omgevingsvergunning activiteit bouw op te nemen dat de gebouwen waar mensen (kunnen) verblijven, indien uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, deze eenvoudig uit te schakelen is.

3 De toekomstige gebruikers van het plangebied in een vroeg stadium te betrekken in de risico's die het plangebied loopt.

4 Naast de eisen die het bouwbesluit 2012 stelt aan de bluswatervoorzieningen de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland als kader op te nemen in de uitwerking van het plan.

5 Het concept stedenbouwkundig plan inzake de onderwerpen bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter goedkeuring voor te leggen aan de Veiligheidsregio Utrecht.

6. Bij de nadere uitwerking van de wegen en/of straten gebruik te maken van de CROW30 publicatie 164 a t/m d met als aanvulling CROW publicatie 165 en de handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorziening vanuit Brandweer Nederland (2019).

De toekomstige inrichting van de terrein is mede bepalend voor de bluswatervoorziening in de vorm van een geboorde put of middels open water vanuit de nog te graven sloten.

7 In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan aandacht te besteden aan de verbindingsweg van de openbare weg naar het bouwwerk.

8 Aan te geven hoe de hekwerken door hulpverleningsdiensten snel en gemakkelijk geopend of ontsloten kunnen worden.

9 Het plangebied minimaal tweezijdig bereikbaar te maken voor hulpdiensten. Dit houdt onder meer in dat het dient te worden voorzien in een calamiteitendoorgang voor hulpdiensten uit zowel noordelijke als zuidelijke richting

10 Een opstelplaats voor hulpdiensten aan te brengen op minder dan 4 meter van de bluswatervoorziening.

11 Om vijf geboorde putten op te nemen in het bestemmingsplan en deze later in te passen in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht.

Reactie gemeente

1 We nemen de reactie ter kennisgeving aan.

2 Dit zal bij de omgevingsvergunning meegewogen worden.

3 Dit zal in de algemene risicocommunicatie met de huidige en nieuwe gebruikers afgestemd worden.

4 Dit zal in de inrichting van de buitenruimte meegenomen worden als aandachtspunt.

5 Het beeldkwaliteitsplan voor de bedrijfskavels is reeds vastgesteld door de gemeenteraad. De uitwerking van de sportvoorzieningen moet nog plaats vinden. Dit zal bij de concrete uitwerking van de sportvoorzieningen meegenomen worden als aandachtspunt.

6 Dit zal in de inrichting van de buitenruimte meegenomen worden als aandachtspunt.

7 Dit zal bij de omgevingsvergunning meegenomen worden als aandachtspunt.

8 Dit zal bij de omgevingsvergunning meegenomen worden als aandachtspunt.

9 De uitbreiding van het bedrijventerrein is in uitgebreid overleg met de provincie enkel mogelijk op deze locatie. We maken de nieuwe bedrijfskavels bereikbaar door meerdere 'instekers'. De verwachting is dat tussen de instekers maximaal twee bedrijven naast elkaar gesitueerd zullen worden en (rug aan rug) aan elkaar zullen grenzen, immers de bedrijfskavels moeten wel ontsloten worden. In feit is dit een reguliere opzet zoals ook op het bestaande bedrijventerrein Tappersheul aanwezig is. Indien een bedrijf zijn bedrijfskavel met een hek en poort wil afsluiten, kan onderzocht worden of het terrein van het buurbedrijf met een sleutelkastje voor de hulpdiensten via de achterzijde bereikbaar kan worden gemaakt.

De nieuwe sportvoorzieningen komen langs de bestaande weg. De bestaande weg kan zowel vanuit noordelijke richting als zuidelijke richting benaderd worden. Er is voldoende ruimte rondom de nieuwe sportvoorzieningen, wat de bereikbaarheid ten goede komt.

10 Dit zal in de inrichting van de buitenruimte meegenomen worden als aandachtspunt.

11 Dit zal in de inrichting van de buitenruimte meegenomen worden als aandachtspunt.

De ingekomen reactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel zal het advies van de veiligheidsregio in de paragraaf 'externe veiligheid' van het bestemmingsplan worden genoemd.

Vooroverlegreactie Gasunie

1 Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

1 We nemen de reactie ter kennisgeving aan.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Tennenet

1 Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.

Reactie gemeente

1 We nemen de reactie ter kennisgeving aan.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: inspraakreacties

Inspraakreactie

1 Afbreuk natuurgebied Broeckerpark. Inmiddels is het achterste deel van het park vernietigd (volledig gekapt) om een aantal heikikkers te kunnen vangen. Sinds die kap is er geen buizerd of ransuil meer gesignaleerd.

2 Voorzien wordt dat met de vestiging van het zwembad en de skeelerbaan, met name bij evenementen en in de weekends, aanzienlijke parkeeroverlast zal ontstaan. De huidige skeelervereniging organiseert zo'n 7 tot 10 wedstrijden per jaar. Er is ook op dit moment al een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk.

3 Zowel het beoogde zwembad als de skeelerbaan gaan gebruik maken van een geluidsinstallatie in de open lucht. Zoals in het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven zal de skeelerbaan het hele jaar door gebruikt gaan worden. In de winter zal er een schaatsbaan van gemaakt worden inclusief geluidsinstallatie.

Een aantal bewoners zijn dan ook voornemens de Gemeente financieel aansprakelijk te stellen voor het waardeverlies van hun woning.

4 Bij en om de beoogde sportfaciliteiten (in het bijzonder bij de skeelerbaan) worden lichtmasten geplaatst met een hoogte van ongeveer 6 meter.

Ook aangaande de lichtoverlast zijn een aantal bewoners voornemens de Gemeente financieel aansprakelijk te stellen voor het waardeverlies van hun woning.

5 Ik vind het, met zeer veel aanwonenden, onbegrijpelijk dat met de plannen van de sportfaciliteiten uitgerekend voor deze locatie is gekozen. Bij de aanleg van Noort Syde hebben de meeste nieuwe bewoners voor deze locatie gekozen om de ligging nabij open (natuur)terrein met een prachtig uitzicht op de groene omgeving.

Reactie gemeente

1 Door de uitbreiding van Tappersheul wordt het Broeckerpark 'verlegd'. Het huidige park verdwijnt en er komt een breed groen profiel aan de lepenweg en een nieuw Broeckerpark aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfskavels en sportvoorzieningen. Dit heeft natuurlijk (tijdelijk) effecten op de flora en fauna.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn zeer uitgebreide onderzoeken gedaan op het gebied van flora (de planten) en fauna (de dieren). De Wet natuurbescherming schrijft dit ook voor. De onderzoeken zijn gedaan in meerdere periodes vóór de start van de werkzaamheden in het Broeckerspark. Ook is gekeken naar stikstofdepositie.

Om het duurzaam voortbestaan van de lokale heikikkerpopulatie mogelijk te maken, zijn voorzieningen getroffen. Hiervoor is ontheffing verleend. De huidige twee poelen maken plaats voor vier nieuwe poelen in het nieuwe park. De beschermde ransuilen kunnen door het plangebied blijven vliegen, zowel langs de lepenweg als door het nieuwe park.

Grotere diersoorten zoals fazanten en hazen zullen volgens een ecologisch werkprotocol de gelegenheid krijgen zich buiten het plangebied te vestigen. Dit geldt ook voor de kleinere diersoorten. Het werken volgens een ecologisch werkprotocol voorkomt zo veel mogelijk onnodige slachtoffers.

De huidige houtstanden verdwijnen grotendeels. De totale biotoop kan natuurlijk niet verplaatst worden; de beschermde soorten wel. Het ecosysteem dat nu bestaat creëren we zoveel mogelijk opnieuw in het nieuwe Broeckerpark. Een goed ontwerp, zorgvuldige uitvoering en tijd zijn nodig om dezelfde waarden terug te laten keren.

2 Het is niet de verwachting dat bezoek van het nieuwe zwembad en de skeelerbaan leidt tot een veel hogere verkeersintensiteit. Veel bezoekers zullen gebruikmaken van de fiets of met meerdere bezoekers in één auto komen. Volgens de inschatting van verkeerskundigen komt 70% van het autoverkeer via de woonwijk en 30% via het bedrijventerrein.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe zwembad en de skeelerbaan worden ook voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De meeste wedstrijden die georganiseerd worden, zijn eigen of lokale wedstrijden. Bezoekers kunnen hiervoor terecht op het aangelegde parkeerterrein. In de huidige situatie is er over het algemeen geen parkeeroverlast. De nieuwe situatie kent ruim meer parkeerplaatsen, zodat aan de nieuwe parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Een groot landelijk evenement kan mogelijk enige overlast in de wijk veroorzaken. Met de vereniging worden onder andere afspraken gemaakt over het tegengaan van parkeeroverlast bij evenementen. Bijvoorbeeld de inzet van verkeer- en parkeerregelaars en gebruik van parkeerplaatsen op het bedrijventerrein.

3 Voor het bestemmen van de sportvoorzieningen voerden we meerdere onderzoeken uit naar de eventuele (geluids)hinder voor de omgeving. Uit die onderzoeken blijkt, mede door de stedenbouwkundige opzet en maatregelen, dat er sprake blijft van een voldoende goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

De sportvoorzieningen worden zoveel mogelijk in het groen geplaatst. Rondom de parkeerplaats van het zwembad wil de gemeente een groene wal aanleggen van circa 1,5 meter hoog die het zicht wegneemt op geparkeerde auto's en ook geluid dempt van pratende mensen en dichtslaan de portieren.

Het staat een ieder vrij om planschade met betrekking tot verlies van de waarde van de woning in te dienen bij de gemeente. Dit is evenwel pas aan de orde als het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Bij het toekennen van eventuele planschadevergoeding kijkt een onafhankelijke commissie ook naar de voorzienbaarheid van de ontwikkeling en naar het algemeen maatschappelijk risico, dat voor iedereen geldt.

4 Tussen de woningen en de skeelerbaan wil de gemeente enkele bosschages aanplanten. Zij nemen het directe zicht op de skeelerbaan en met name op de lichtmasten weg. Uit de onderzoeken blijkt dat de eventuele lichthinder binnen de normen valt.

Het staat een ieder vrij om planschade met betrekking tot verlies van de waarde van de woning in te dienen bij de gemeente.

5 Het is lastig om in Oudewater een plek te vinden voor een nieuw zwembad en een nieuwe skeelerbaan. In het open landschap op grote afstand van de stad is dit om meerdere redenen niet gewenst en politiek niet haalbaar. Eerder is op Noort Syde de locatie van de volkstuinten onderzocht, maar deze bleek politiek ook niet haalbaar. In het huidige plan leggen we een nieuwe kernrandzone aan, met nieuwe ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Opname van een zwembad en skeelerbaan in dit beoogde plan lijkt wel haalbaar. Door de afmetingen van het plangebied kan zowel aan de voorkant richting de woonwijk als aan de achterkant richting het open landschap een groene zone aangelegd worden. Deze zone van bomen en onderbegroeiing schermen de sportvoorzieningen af. Desondanks zal er sprake zijn van effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden. De gemeente wil die effecten zo klein mogelijk houden.

Op het moment van aanleg van de nieuwe woningen rondom de Kabelslag speelde het verplaatsen van de sportvoorzieningen naar de nu beoogde locatie overigens niet. Het staat een ieder vrij om

planschade met betrekking tot verlies van waarde van de woning in te dienen bij de gemeente na vaststelling van het bestemmingsplan.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- 1 Het vrachtverkeer richting bedrijventerrein wordt aangepast.
- 2 Het vrachtverkeer via de Lijnbaan wordt verminderd met behulp van borden of de weg wordt verboden voor vrachtverkeer. Verkeer naar de bedrijven op het bedrijventerrein, inclusief de bouwmarkt, gaat gebruik maken van de aanrijroute via de Wilgenweg.
- 3 De aanrijroute voor vrachtwagens voor de supermarkt moet gewijzigd worden. Daarbij gaat de toegang naar de Jumbo vanaf de Vierbergenweg plaatsvinden. Dus een omgekeerde route voor de bevoorrading. Deze vrachtwagens verlaten dan de supermarkt via de Lijnbaan (slechts 100 meter) richting de Vierbergenweg.
- 4 Het bord "doodlopende weg" wordt verwijderd op het Toeleind.

Reactie gemeente

- 1 De verkeersintensiteit blijft bij de uitbreiding van het bedrijventerrein en het toevoegen van de sportvoorzieningen nog acceptabel, dus binnen de norm. Dit blijkt uit verkeersonderzoek. De Vierbergenweg is een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggend fietspad. De extra toename van Tappersheul kan prima verwerkt worden op het wegvak. Toch denkt ook de gemeente dat er in de bestaande verkeerssituatie verbeteringen mogelijk zijn. Naast het traject van dit bestemmingsplan overlegt de gemeente met de bestaande bedrijven welke mogelijkheden er zijn.
- 2 In overleg met de verkeerskundige van de gemeente en de bestaande bedrijven gaan we in het voorjaar van 2021 deze maatregel beoordelen. Aanpassing kan in de bestaande buitenruimte opgelost worden. We plaatsen mogelijk borden op die plekken waar dat nodig is.
- 3 In overleg met de verkeerskundige van de gemeente en de supermarkt gaan we in het voorjaar van 2021 deze maatregel beoordelen. Aanpassing kan in de bestaande buitenruimte opgelost worden.
- 4 In overleg met de verkeerskundige van de gemeente gaan we in het voorjaar van 2021 deze maatregel beoordelen. Aanpassing kan in de bestaande buitenruimte opgelost worden. Zo nodig wordt het bord verwijderd.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel leidt de reactie tot nader onderzoek en mogelijke interventies buiten het bestemmingsplan, om zo het aandeel vrachtverkeer over de Lijnbaan te verminderen.

Inspiraakreactie

- 1 Bij deze wil ik mijn ongenoegen uiten over uw plannen, ik vrees door de realisatie van uw plannen een teloorgang van mijn huidige woon- en leefklimaat. Iets wat ik zeer betreurt. Toen ik van u als gemeente het perceel aan het Kardeel 4 kocht in december 2016, ben ik niet geïnformeerd over deze plannen die mijn horizon en milieu zouden kunnen gaan vervuilen.
- 2 Vanuit mijn woning, gevestigd op de hoek Kardeel en Kabelslag en zo ook andere woningen welke zich langs de Kabelslag bevinden, zijn nu mooie zichtlijnen naar het open landschap en aanpalende natuurpark.
- 3 Volgens de publicatie van VNG is een zwembad, ijsbaan en skeelerbaan niet toelaatbaar. Bij een hogere geluidbelasting dienen de vrijstellingen grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Er worden verwijzingen gedaan naar aanvullende onderzoeken, die zijn wellicht niet uitgevoerd, maar zeker niet gepubliceerd.

4 Uit de voorgestelde presentatie van SBZO wordt door deze SBZO voorgespiegeld dat er op jaarbasis tussen de 50.000 en 100.000 bezoekers te verwachten zijn voor het nieuw te ontwikkelen zwembad.

Dit zal vele extra verkeersbewegingen met zich meebrengen, die zich kunnen vertalen in overlast en onveilige, wellicht levensbedreigende situaties.

5 Het is voor nu niet duidelijk of er is niet onderzocht en/of gerapporteerd in welke mate na realisatie van de plannen, de invloed is van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) op het leefklimaat voor de directe omgeving, dus niet wat de invloed is tijdens de bouw.

6 Hoeveel parkeerplaatsen worden er binnengrens gerealiseerd op de te ontwikkelen locatie, wat is daar de verhouding van ten opzichte van het aantal bezoekers?

7 Het ontbreekt het voor nu aan een preventief plan van aanpak voor tal van zaken die tot overlast kunnen gaan zorgen en die beter vooraf geregeld kunnen zijn.

Reactie gemeente

1 Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen binnen de normen blijft. In december 2016 speelde het verplaatsen van de sportvoorzieningen van Statenland niet. In de motie van 12 december 2019 wordt deze locatie genoemd om hiervoor ruimte te maken en dit mee te nemen in het bestemmingsplan.

2 Terecht wordt door omwonende gereageerd dat het uitzicht op het plangebied, dat nu groen en vrij van bebouwing is, zal verminderen of wegvallen. Dit is helaas onvermijdbaar bij onze wens om het programma binnen het plangebied te realiseren.

Overigens heeft de gemeente niemand blijvend vrij uitzicht beloofd. Dat kan de gemeente ook niet, omdat ze altijd meerdere belangen van de lokale gemeenschap moet afwegen. We passen alles zo goed mogelijk ruimtelijk in. Hierbij houden we rekening met de benodigde hoogten van gebouwen.

3 We hebben het zwembadgebouw zo gesitueerd dat deze (zoveel mogelijk) het geluid van het buitenbad en de ligweides richting de woningen afschermt. De groene wal rondom de parkeerplaats van het zwembad van circa 1,5 meter hoog is bedoeld om het zicht weg te nemen op geparkeerde auto's. Ook dempt de wal het geluid van pratende mensen nabij de parkeerplaatsen. Er zijn dus twee soorten afscherming.

Het akoestisch onderzoek is met grote zorgvuldigheid gedaan. We gaan, zoals gebruikelijk is, uit van aannames. Dit omdat het zwembad nog niet gebouwd is en er nog geen feitelijke situatie is. Het onderzoek maakt ook gebruik van bestaande onderzoeken en richtlijnen. Deze aannames zijn gedaan in overleg met het zwembadbestuur en uiteraard zo zorgvuldig mogelijk gekozen.

De toelichting van het bestemmingsplan maakt duidelijk dat zowel bij de skeelerbaan als de natuurijsbaan wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG publicatie. Het is dan niet noodzakelijk om een (aanvullend) akoestisch onderzoek uit te voeren.

Naar onze mening zijn de bijlagen bij de toelichting aanwezig. Deze zijn van dusdanig goede kwaliteit om de conclusies in de toelichting te kunnen onderbouwen. De onderzoeken zijn wel degelijk gepubliceerd als bijlagen bij het bestemmingsplan.

4 Het te verwachten aantal bezoekers van het nieuwe zwembad, levert volgens onze deskundigen geen extra hoge verkeersintensiteit op. Veel bezoekers zullen gebruikmaken van de fiets of met meerdere bezoekers in één auto komen. Volgens de inschatting van verkeerskundigen komt 70% van het autoverkeer via de woonwijk en 30% via het bedrijventerrein. Qua capaciteit is dit geen probleem.

In de eindconclusie, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, zijn de uitkosten van beide (deel)rapportages bij elkaar opgeteld.

In de toelichting van het bestemmingsplan is voor de ijsbaan én de skeelerbaan aangegeven dat wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG publicatie. Het is dan niet noodzakelijk om een (aanvullend) akoestisch onderzoek uit te voeren.

Het verkeersonderzoek van 2 april 2020 geldt als uitgangspunt voor zowel verkeer als geluid. Daarbij is onderscheid gemaakt in een ochtend- en avondspits. Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de avondspits het meeste verkeer wordt gegenereerd.

In het verkeersonderzoek is de skeelerbaan wel degelijk meegenomen.

De 30% is een inschatting van de verkeersdeskundige. Wij zien geen reden om deze inschatting niet als redelijk te zien.

Naar onze mening zijn de bijlagen bij de toelichting aanwezig. Deze zijn van dusdanig goede kwaliteit om de conclusies in de toelichting te kunnen onderbouwen.

De onderzoeken zijn wel degelijk gepubliceerd als bijlagen bij het bestemmingsplan.

De uitbreiding van het bedrijventerrein en de komst van de sportvoorzieningen zorgen voor extra verkeer. Als oplossing denkt de gemeente aan het splitsen van de gecombineerde links- en rechtsafstrook op de Wilgenweg. Er ontstaat dan een aparte rijstrook voor links- en rechtsaf. De overige straten en kruispunten hebben voldoende capaciteit om de verkeersafwikkeling aan te kunnen; ook met de gewenste uitbreiding.

In overleg met de verkeerskundige van de gemeente, de bestaande bedrijven, inclusief het bouwmaterialenbedrijf, gaan we deze maatregel beoordelen. Het afsluiten van de Kabelslag voor vrachtwagens is geen werkbare oplossing. De vuilophalendienst en de bezorgers in de woonwijk kunnen de wijk dan ook niet meer bereiken. Ook moet de wijk voor hulpdiensten goed bereikbaar blijven. Aanpassing kan in de bestaande buitenruimte opgelost worden. We plaatsen mogelijk borden op die plekken waar dat nodig is.

5 In de toelichting van het bestemmingsplan gaan we in paragraaf 4.4 in op de luchtkwaliteit van de omgeving.

6 Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte voor zowel de bedrijven als de sportvoorzieningen wordt opgelost op eigen terrein en niet wordt afgewenteld op de woonwijk. Het plan voorziet nu bij de sportvoorzieningen een 100-tal parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is in overleg met de sportbesturen bepaald. Het aantal zal nog verder worden verfijnd op basis van de definitieve omvang en opzet van de sportvoorzieningen.

7 Het is niet precies duidelijk welk preventief plan hier wordt bedoeld. Wij verwachten niet dat de uitbreiding van het bedrijventerrein en sportvoorzieningen overlast gaat veroorzaken in de openbare orde. Dit is ook benoemd in paragraaf 6.1.3 van het bestemmingsplan.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

1 In het rapport van Buck wordt gesteld dat uit de lijst met geïnteresseerden blijkt dat de "invulling" (bedoeld wordt de vraag neem ik aan) van lokale bedrijven komt, en daarom de ruimtebehoefte alleen wordt afgewogen binnen Oudewater.

2 Het aantasten van natuur en kostbaar landschap voor slechts 3 hectare bedrijventerrein is geen duurzame oplossing.

3 Opvallend is dat de nieuwe ontsluitingswegen haaks op lepenweg niet beëindigd worden door bouwblokken.

4 Econsultancy: voor de buizerd en de sperwer wordt gesteld dat de onderzoekslocatie geen essentieel foerageergebied is, omdat er in de omgeving een overvloed aan geschikt foerageergebied beschikbaar is. Kun u inzichtelijk maken welke gebieden dit zijn en hoe deze beschermd worden?

5 U stelt nogal bout: "Het huidige bedrijventerrein Tappersheul" is vol. Objectief is dit niet juist. Populierenweg 27-29 staat te koop, Wilgenweg 9 te huur.

6 Door de gevolgen van COVID19 komt er een diepe, economische crisis. De vraag is of bedrijven willen en kunnen uitbreiden de komende jaren.

- 7 Bedrijvigheid moet regionaal opgelost worden. Grote, nieuwe bedrijven horen niet thuis in een veenweidegebied. Oudewater is nu eenmaal niet goed ontsloten op snelweg A12 en heeft geen NS-station. Op Rijnhoek Bodegraven (langs N11 en A12) en in Woerden is bedrijfsruimte beschikbaar.
- 8 De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing, het zal mijn inziens lastig aantoonbaar worden dat de noodzaak daadwerkelijk hier ligt.
- 9 Het slopen van de bestaande landschapszone brengt grote schade toe aan de bestaande flora en fauna in deze zone.
- 10 Alternatief voor meer capaciteit is meer bouwhoogte toestaan in het bestaande bestemmingsplan. De volkstuinten verplaatsen naar de noord/oostzijde, ten noordoosten van de bestaande landschapszone. De locatie van de volkstuinten kan aangewend worden voor bedrijven / sport. Op deze wijze wordt bebouwingsgrens niet opgerekt. Het zwembad kan ook op haar huidige locatie uitbreiden of vervangen worden voor een 12-maanden bad.
- 11 In de kernrandzonevisie is de buizerd vergeten (beschermde diersoort).
- 12 Uw visie om de bestaande landschapszone beter te integreren en ontsluiten kunt u ook volledig waarmaken in de huidige zone.

Reactie gemeente

- 1 Vanuit de provincie vindt er regionale programmering plaats. Een en ander heeft geleid tot opname van 3 hectare bedrijventerrein in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening. De gemeenteraad heeft in 2017 uitgiftevoorwaarden voor de grond vastgesteld. Hierbij is een prioritering aangebracht van (hoog tot laag):
- Lokale bedrijven uit het buitengebied die overlast veroorzaken.
 - Bedrijven die reeds op Tappersheul zijn gehuisvest en belemmerd worden in hun groei.
 - Lokale bedrijven die op potentiële woningbouwlocaties gehuisvest zijn.
 - 'Nieuwe' Oudewaterse bedrijven.
- De inschrijving die vervolgens is gehouden is nog steeds geldig en overtekend.
- 2 Er zijn geen (wettelijke) bijzondere natuurwaarden aangetroffen in het plangebied. Wel een beschermde diersoort en daar zijn maatregelen op getroffen. Het park komt in de nieuwe opzet terug.
- De uitbreiding van 3 hectare is relatief klein op de omvang van de Oudewaterse bedrijvigheid en de lokale economie. De grond en ruimte voor ondernemers zal naar verwachting schaars blijven. Bij de ontwikkeling ontstaat geen onaanvaardbare leegstand. Binnen het verzorgingsgebied is geen geschikt aanbod aanwezig om aan de behoefte van bedrijven te voldoen.
- 3 Vanuit de bestaande wegstructuur is gekozen de uitbreiding op de voorgestelde manier te verkavelen. De inprikkers zijn een veel duurzamer alternatief dan een geheel nieuwe (rond)weg te moeten aanleggen. Daarnaast is het creëren van een doorkijk een stedenbouwkundige opzet.
- 4 Dit betreft het aanliggende groene polderlandschap. Buizerds nestelen weliswaar in hoge bomen maar jagen in open gebied.
- 5 Uiteraard zullen we altijd concrete ontwikkelingen zijn, zoals het tijdelijk te koop staan van een bedrijfspand. De tendens is dat het bedrijventerrein vol is. Op dit moment is de vraag naar kavels nog steeds hoger dan het aanbod.
- 6 Uitbreiding van bedrijventerrein is een langdurig proces. Bedrijfskavels worden voor langere tijd aangelegd. Er kan sprake zijn van korte termijn vraaguitval. Maar dat geldt niet op lange termijn. Reden daarvoor is de robuuste onderbouwing van de ruimtebehoefte en de structuur van het Oudewaterse MKB dat met sectoren zoals maakindustrie en transport relatief ongevoelig lijkt voor de huidige omstandigheden veroorzaakt door Covid19. Daarnaast horen wij van de geïnteresseerden dat ze nog steeds behoefte hebben aan een lokaal bedrijventerrein.
- 7 Langetermijnprognoses wijzen uit dat de behoefte in de orde van grootte van 3 hectare netto ligt. De uitbreiding van Tappersheul wordt beoordeeld als een ontwikkeling met een lokaal verzorgingsgebied. Binnen dit verzorgingsgebied is er geen geschikt aanbod aanwezig om aan deze behoefte te voldoen. Door ontwikkeling ontstaat er geen onaanvaardbare leegstand.

8 In paragraaf 2.1 op pagina 11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ladder voor duurzame Verstedelijking. Hierin is de behoefte aan voorgenomen ontwikkelingen aangetoond.

9 Door de uitbreiding van Tappersheul wordt het Broeckerpark 'verlegd'. Het huidige park verdwijnt en er komt een breed groen profiel aan de Iepenweg en een nieuw Broeckerpark aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfskavels en sportvoorzieningen. Dit heeft natuurlijk effecten op de flora en fauna.

Voorzieningen worden getroffen volgens de ontheffing. Zo maken we het duurzaam voortbestaan van de lokale heikikkerpopulatie mogelijk. De huidige twee poelen maken plaats voor vier nieuwe poelen in het nieuwe park. De beschermde ransuilen kunnen door het plangebied blijven vliegen, zowel langs de Iepenweg als door het nieuwe park.

Grotere diersoorten zoals fazanten en hazen zullen volgens een ecologisch werkprotocol de gelegenheid krijgen zich buiten het plangebied te vestigen. Dit geldt ook voor de kleinere diersoorten. Het werken volgens een ecologisch werkprotocol voorkomt zo veel mogelijk onnodige slachtoffers. De huidige houtstanden verdwijnen grotendeels. De totale biotoop kan natuurlijk niet verplaatst worden; de beschermde soorten wel. Het ecosysteem dat nu bestaat creëren we zoveel mogelijk opnieuw in het nieuwe Broeckerpark. Een goed ontwerp, zorgvuldige uitvoering en tijd zijn nodig om dezelfde waarden terug te laten keren.

10 Het rapport 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de U16' (Stec groep / 2020) geeft aan dat er voor Tappersheul geen intensiveringsopgave ligt. De zogenaamde terreincoëfficiënt voldoet. Verdere intensivering door meer hoogte toe te staan leidt tot een grotere parkeerdruk. Deze is door de hoge bebouwingsgraad van de kavels nu al hoog.

Het verplaatsen van de volkstuinen is in het recente verleden overwogen, echter daar is geen maatschappelijk en politiek draagvlak voor.

De bewoners in de gemeente Oudewater hebben zich uitgesproken over een zwembad in de gemeente. Het huidige zwembad voldoet niet meer en renovatie is duur. De mogelijkheid om het zwembad te slopen en nieuwbouw te realiseren is alleen financieel haalbaar wanneer er een woningbouwprogramma aan kan worden toegevoegd. Hiermee kunnen de kosten voor het zwembad gedekt worden. Omdat er binnenstedelijk geen extra locaties voor woningbouw aanwezig zijn, is woningbouw op Statenland wenselijk. Het verplaatsen van het zwembad biedt dus mogelijkheden voor een haalbare businesscase en de invulling van de woningbouwbehoefte.

11 De visie is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten en om nieuwe initiatieven beter in samenhang te kunnen beoordelen. De buizerd wordt genoemd in de quickscan Flora en fauna uitgevoerd door Econsultancy.

12 De gemeente vindt het maatschappelijk en economisch belang van de nieuwe bedrijfskavels groot. Ook is de komst van de sportvoorzieningen voor de lokale samenleving en economie van groot belang. Beide aspecten zijn van een dergelijk groot belang dat de gemeente het tijdelijk verlies van het huidige ecosysteem accepteert, om plaats te maken voor een nieuw ecosysteem.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

1 Een grotere maximale bebouwingshoogte dan 8 meter wordt gewenst voor verkavelingsblok A aan de noordzijde van het plangebied.

2 Een hogere milieucategorie dan 4.1 en 4.2 wordt gewenst voor verkavelingsblok A.

3 Vrijstelling van het minimum bebouwingspercentage voor de branche afvalverwerking zou op aanvraag van de ondernemer moeten kunnen plaatsvinden.

4 Voor blok A zou niet voldaan hoeven te worden aan de eis uit het beeldkwaliteitsplan dat minimaal 25% van het geveleppervlak uit raampartijen moet bestaan. Aan een representatieve gevel is hier geen behoefte.

- 5 De erfafscheiding bij blok A zou ook anders uitgevoerd moeten kunnen worden bij de branche afvalverwerking dan een open hekwerk begroeid met hедера.
- 6 Een recreatiepad op de noordkop van blok A is vanuit bedrijfsmatige en veiligheidsoverwegingen beslist niet gewenst.
- 7 Voor de branche afvalverwerking moet geen verplichting gelden een groen of sedumdak aan te leggen.
- 8 Wgh-inrichting en BEVI – inrichting zouden wel toegelaten moeten worden in blok A/
- 9 Hogere lichtmasten dan nu in het bestemmingsplan is aangegeven is nodig.
- 10 In de Staat van bedrijfsactiviteiten moet de extra activiteit van het parkeren van vrachtwagens alsnog worden opgenomen.
- 11 De watergangen rondom blok A moeten anders worden vormgegeven.

Reactie gemeente

- 1 Het toestaan van een grotere maximale bouwhoogte leidt tot intensief ruimtegebruik waar de gemeente een voorstander van is. Ruimte is immers schaars in Nederland. Daar staat tegenover dat een goede landschappelijke inpassing ook een maatschappelijke wens is die bijdraagt aan draagvlak voor uitbreiding van bedrijventerreinen. Verkavelingsblok A is de noordoosthoek van de stedelijke bebouwing, die hier het open landschap insteekt. Daarom is een hoogtebeperking naar de mening van de gemeente wel op zijn plaats, maar gaat een maximale bebouwingshoogte van 8 meter kennelijk ten koste van de economische doelmatigheid. De gemeente wil over een diepte van 50 meter, gemeten vanaf de doorgetrokken Elzenweg, de maximale bebouwingshoogte aanhouden welke geldt voor het tegenover gelegen verkavelingsblok D. Hierdoor ontstaat een evenwichtig straatprofiel. Voor het gedeelte dat ten noorden ligt van deze 50-meterlijn wil de gemeente een maximale bebouwingshoogte mogelijk maken van 10 meter.
- 2 Gezien de richtafstanden van de VNG is dit niet wenselijk. Als een bedrijf een hogere categorie heeft dan is toegestaan, kan voor deze locatie onder voorwaarden een vergunning voor het afwijken worden aangevraagd. Bij de aanvraag moet een onderzoek zitten waaruit blijkt dat de hinder van het bedrijf gelijk te stellen is met de toegestane milieucategorie.
- 3 De gemeente wil die bevoegdheid in de hand houden. Zo kunnen we bij het overschrijden van het bebouwingspercentage de aanvraag toetsen aan de ruimtelijke kwaliteit.
- 4 Voor de ruimtelijke kwaliteit van de doorgetrokken Elzenweg is het belangrijk dat weerszijden van de doorgetrokken weg een representatieve hoek krijgt. Dit betreft één hoekpunt voor het hele verkavelingsblok A. Indien het verkavelingsblok A zo wordt verkaveld dat er een bedrijfskavel ontstaat die niet grenst aan (en ontsloten wordt vanaf) de openbare weg, vervalt voor die kavel de eis minimaal 25 % van de gevel van raampartijen te voorzien. Voor de bedrijfskavel die grenst aan en wordt ontsloten vanaf de openbare weg (doorgetrokken Elzenweg) blijft deze eis gehandhaafd.

Via een maataanduiding laat het bestemmingsplan de aanleg van een brug van het naastgelegen bedrijf naar een mogelijke bedrijfskavel toe, mocht dit gewenst zijn.

- 5 Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten is een afwijkende – gesloten – erfafscheiding toegestaan. De maximale hoogte blijft 2,5 meter en de erfafscheiding moet aan de buitenzijde worden voorzien van beplanting (van bijvoorbeeld hедера). Erfafscheiding blijft niet toegestaan voor de representatieve voorgevel (aan de zuidzijde van het kavel).
- 6 De inrichting van de groenzone ten noorden en ten oosten van kavel A zal in het landschapsplan nader worden uitgewerkt. Daarbij zullen ook de hier in dit kader gemaakte opmerkingen worden betrokken. In het ontwerpbestemmingsplan is de recreatieve route niet aangeduid en in het beeldkwaliteitsplan is de route gestippeld als mogelijkheid. In dit stadium is een aanpassing niet opportuun of nodig. Een aansluiting van de wandelroute op de Broekkade zal op de een of andere wijze worden gehandhaafd.
- 7 Het ontwerpbestemmingsplan staat ook een andere, toereikend duurzame invulling van het dakoppervlak toe indien er bedrijfsmatige bezwaren zijn tegen een groen sedumdak. Een en ander naar het oordeel van B&W.

- 8 Op het bedrijventerrein willen wij geen Wgh-inrichtingen of BEVI-inrichtingen. Deze kunnen wij niet ruimtelijk motiveren, daar deze teveel hinder en overlast kunnen veroorzaken.
- 9 Wij zien deze beperking niet en vinden een hoogte van 20 meter niet acceptabel. De noordzijde van verkavelingsblok A ligt aan twee zijden aan het open landschap van het Groene Hart.
- 10 Deze activiteit willen wij alsnog mogelijk maken in dit bestemmingsplan.
- 11 De vormgeving van de watergangen vormen geen onderdeel van het bestemmingsplan. Bij het verder uitwerken van het landschapsplan kunnen de hier in dit kader gemaakte opmerkingen worden meegenomen.

De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De verbeelding en het beeldkwaliteitsplan zullen hierop worden aangepast. Met voor het voorste deel (50 meter) voor kavels tot 2000 m² een maximale bebouwingshoogte van 12 meter. En voor kavels groter of gelijk aan 2000 m² een maximale bebouwingshoogte van 15 meter. Voor het achterste gedeelte gaat een maximale bebouwingshoogte van 10 meter gelden.

In artikel 4.1 lid a toevoegen; bij de aanduiding *brug* is een brug mogelijk. Verbeelding maataanduiding toevoegen.

Staat van bedrijfsactiviteit aanpassen door SBI code 5221 nummer 2 (stalling van vrachtwagens) niet door te halen.

Inspraakreactie

- 1 Bij Beeldkwaliteitsplan Tappersheul III staat dat blok A een bouwhoogte heeft van 8 meter, dit is voor ons een niet ideale hoogte. Wij willen graag 12 of 15 meter hoog bouwen.

Reactie gemeente

- 1 Zie de hiervoor onder punt 1. van inspraakreactie (Corsa nummer 20.020911) gepleegde beantwoording.

De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraak reactie

- 1 In het voorontwerp wordt bij 5.1. gesproken over 'een baan, inclusief eventueel natuurijsbaan'. Hier wijzen we op de vermelding van 'eventueel natuurijsbaan'. Het doel van de buitenbaan is tweeledig: Voor de schaats- en skeelersport wordt de buitenbaan gebruikt voor trainingen voor diverse groepen sporters.

Voor het realiseren van een 200 meter skeelerpiste is voldoende ruimte nodig om de oplopende bochten technisch te kunnen realiseren. In het Voorontwerp Bestemmingsplan is hier echter onvoldoende rekening mee gehouden. Daarom moet de buitenbaan een lengte hebben van 150 meter met een breedte van 80 meter.

Toegankelijkheid van de baan voor vrachtwagenverkeer en onderhoudsvoertuigen.

- 2 Ruimte nodig voor bijvoorbeeld een juryhuis ter hoogte van de finish, een finishhoog, reclameborden, etc.

In de huidige ontwerp biedt het terrein bijvoorbeeld ook onvoldoende ruimte voor publiek. Kortom de ingetekende ruimte om de gehele baan heen is in totaliteit te weinig.

Daarnaast constateren wij dat de entree naar het terrein te krap is ingetekend.

Het hoofdgebouw zou 400m² moeten zijn en uitnodigend en herkenbaar gesitueerd moeten worden.

- 3 Hoogte van de lichtmasten van minimaal 20 meter. Voor een overkapping van de baan is minimaal een hoogte van 6,5 meter nodig. Deze overkapping geldt voor de gehele baan, en niet alleen op de lange zijde, zoals in het voorontwerp staat vermeld.

4 Door de hoge beplanting komt het terrein helemaal uit het zicht te liggen. In het kader van de veiligheid moet er zo weinig mogelijk hoog en dicht groen rondom het terrein staan om zicht op de baan mogelijk te maken.

Voor de omliggende wal zien wij ook de mogelijkheid om deze bij wedstrijden te kunnen gebruiken als publieksvoorziening.

Tenslotte dringen we aan op de noodzakelijkheid om het terrein af te kunnen sluiten zodat de baan niet toegankelijk is buiten de openingstijden.

In het verlengde hiervan zien we dat op de tekening een wandelpad aan de zijkant van het terrein loopt. Dit vinden wij niet persoonlijk. Bij een afgesloten terrein zal dit niet mogelijk zijn.

5 Voldoende ruimte is om de schaats- en skeelersport in verschillende facetten te kunnen beoefenen.

Reactie gemeente

1 De bestemming 'Sport' met de aanduiding 'skeelerbaan' zoals momenteel opgenomen in het bestemmingsplan is met 130 meter bij 70 meter naar onze mening voldoende om een wedstrijdbaan inclusief natuurijsbaanring te realiseren. Dit is gebaseerd op afmetingen die de KNSB hanteert en op de afmetingen van voorbeeldbanen. Deze oppervlakte is ruim groter dan de huidige situatie op Statenland. Op dit moment zien wij het niet als realistisch om ook de natuurijsbaanring die bij vorst gebruikt kan worden om te schaatsen ook te bestemmen als skeelerbaan. Het bouwvlak van het clubgebouw zullen we zodanig naar het oosten verleggen dat het mogelijk is met groot materieel op de skeelerbaan te komen voor onderhoud.

2 De regels laten bouwwerken toe, er kunnen dus een finishboog, reclameborden, etc. worden geplaatst. Een veel groter clubgebouw dan waarover de vereniging nu beschikt vinden wij op dit moment niet realistisch. Op termijn kan bezien worden of dit noodzakelijk is. Wellicht kan er ook ruimte gehuurd worden van het zwembad.

3 De extra hoogte van minimaal 20 meter voor de lichtmasten is niet mogelijk. Dit zou te veel lichthinder in de omgeving veroorzaken. Indien er hogere lichtmasten noodzakelijk zijn voor een specifieke landelijke wedstrijd kan in overleg met de gemeente en de KNSB tijdelijke extra verlichting worden aangebracht. De extra hoogte voor de overkapping en over de gehele baan is stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarnaast vraagt een overkapping over een dusdanige investering dat wij vraagtekens stellen bij de financiële haalbaarheid hiervan. Aangezien dit financieel niet is onderbouwd kunnen we dit niet direct bestemmen.

4 Bij de uiteindelijke inrichting van het terrein zal in overleg met de vereniging en de omgeving concreet bepaald worden hoe het terrein wordt ingericht. Hier zijn meerdere oplossingen voor. Er ligt een landschapsplan dat in overleg met partijen verder zal worden uitgewerkt.

5 De ruimte op de gronden die momenteel in het bestemmingsplan met de aanduiding 'skeelerbaan' zijn bestemd is naar onze mening voldoende om de schaats- en skeelersport in verschillende facetten te kunnen beoefenen. Zo is er dadelijk ruimte voor een wedstrijdskeelerbaan die op de huidige locatie niet aanwezig is. De ruimte is ruim groter dan in de huidige situatie. Een combi in de buitenbaan staan wij niet toe.

De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Regel 5.4 Wijzigingsbevoegdheid zal worden verwijderd.

De verbeelding zal worden aangepast omtrent de locatie van het hoofdgebouw zodat de skeelerbaan toegankelijk kan worden gemaakt voor onderhoudsverkeer.

Inspraakreactie

1 Toen mijn bedrijf in 2003 werd verplaatst, is de afspraak gemaakt dat wij op de nieuwe locatie aan het Toleind vrij zouden blijven zonder verdere verbouwing, om het nieuwe bedrijf en woning heen.

2 De bestaande situatie aan het Toleind tot aan het hek, gezien vanaf de Lijnbaan, is planologisch en stedenbouwkundig niet te vergelijken met de bebouwing en inrichting op de Iepenweg, aan de andere kant van het hek. In het plan wordt daar onvoldoende rekening mee gehouden.

3 Ik zit met mijn woning en met mijn bedrijf nu in een groene omgeving. Het bedrijf en de woning wordt in het nieuwe plan helemaal ingebouwd. Weliswaar heeft ons pand een bedrijfsbestemming, maar er wordt ook gewoond. Dit laatste is tot nu toe niet mee gewogen.

4 De aan- en afvoer van het verkeer is onvoldoende in het plan geregeld.

5 Alternatief blok E.

Reactie gemeente

1 Deze afspraak zat niet schriftelijk bij de stukken en in ons archief is deze afspraak ook niet te herleiden. Wij kunnen niet achterhalen of deze daadwerkelijk is gemaakt. Overigens bestaat er in Nederland geen recht op vrij uitzicht en is het ook niet in het algemeen belang van een gemeente om een dergelijke afspraak te maken.

2 In de bestaande situatie zijn aan het Toleind ook bedrijven gehuisvest, net als aan de Iepenweg en net als wordt beoogd aan de overzijde van de huidige bedrijven aan het Toleind. Stedenbouwkundig is er aan het Toleind sprake van een lossere setting van gebouwen in het groen met geringere hoogte zoals ook aan de overzijde van het Toleind wordt beoogd. De afspraken worden in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voldoende geborgd. Hiermee wordt met zowel de planologische als de stedenbouwkundige situatie aan het Toleind naar de mening van de gemeente rekening gehouden. Om zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande situatie beoogt de gemeente de verkeersontsluiting van de bedrijven aan de overzijde van het Toleind ten noorden van het hek te situeren.

3 Alleen aan de overzijde van het bedrijf en bedrijfswoning aan het Toleind komt bebouwing en dan op meer dan 30 meter afstand. De groenstrook tussen de beoogde bebouwing en de rand van de Iepenweg is 15 meter diep en er worden bomen geplant. De bebouwing krijgt een losse opzet en een hoogtebeperking. De zijanten en achterzijde van het bedrijf en de bedrijfswoning aan het Toleind blijven zoals het is. Het bedrijf en de bedrijfswoning worden dus niet ingebouwd en blijven in een groene omgeving gelegen.

4 De uitbreiding van het bedrijventerrein en de komst van de sportvoorzieningen zorgen voor extra verkeer. Tappersheul wordt ontsloten via het kruispunt Johan Vierbergenweg - Wilgenweg. Op het kruispunt is een kruispunttelling uitgevoerd gedurende de ochtend- en avondspits. Hiermee hebben we inzicht verkregen in de huidige verkeersintensiteiten op het kruispunt. Daaruit blijkt dat het kruispunt gedurende de avondspits al redelijk belast is. In de huidige situatie is nog wel sprake van een aanvaardbare situatie.

Vervolgens hebben we de hoeveelheid verkeer berekend als gevolg van de uitbreiding. En nieuwe kruispuntberekeningen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de avondspits de afwikkeling van het verkeer van het bedrijventerrein af, te lang duurt. Als oplossing denkt de gemeente aan het splitsen van de gecombineerde links- en rechtsafstrook op de Wilgenweg. Er ontstaat dan een aparte rijstrook voor links- en rechtsaf. De overige straten en kruispunten hebben voldoende capaciteit om de verkeersafwikkeling aan te kunnen; ook met de gewenste uitbreiding.

5 Zoals hierboven onder punt 3 beschreven blijft het bedrijf en de bedrijfswoning in een groene omgeving gelegen. Het uitzicht op groen wordt minder maar er blijft wel uitzicht op groen behouden. Het naar achteren leggen van verkavelingsblok E gaat ten koste van de landschappelijke structuur. Deze structuur met de helderheid van bebouwde hoeken, doorzichten naar het landschap en voldoende maat voor het nieuwe park zorgt voor een goede ruimtelijke gebiedskwaliteit. Ook voorkomt het dat het bedrijventerrein op elkaar gebouwd en een rommeltje wordt. Enige beperking van het uitzicht van het bedrijf en de bedrijfswoning aan het Toleind weegt naar de mening van de gemeente niet op tegen het nadeel van een lagere kwaliteit in de kernrandzone.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraak reactie

- 1 De huidige verbinding, de Johan J. Vierbergenweg, kan de huidige capaciteit nu al niet aan.
- 2 De weg is bovendien eigenlijk net te smal voor 2 vrachtwagens die elkaar passeren. Met gevolg dat er regelmatig één in de berm beland en daar niet of met moeite weer uit kan komen, met alle risico op (ernstige) ongelukken.
- 3 De staat van onderhoud van deze weg is erbarmelijk. Wij zijn al meer dan 3 jaar aan het vragen de weg volledig op te knappen. Als aanwonende ervaren wij dagelijks de gevolgen van deze slechte staat. Het vele vrachtverkeer van en naar Tappersheul veroorzaken al weer jaren veel herrie/geluidsoverlast en trillingen die je in huis goed voelt.

Reactie gemeente

- 1 De capaciteit van een weg wordt met name bepaald door de verkeersafwikkeling op de kruispunten. Vandaar dat de gemeente daarop getoetst heeft. Dit onderzoek is beschikbaar. (Zie bijlage 14 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng van 2 april 2020.) Verder wordt op wegvakniveau gekeken naar het al dan niet delen van de rijbaan met langzaam verkeer, de functie van de weg en de maximumsnelheid. De Johan J. Vierbergenweg is een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggend fietspad. De verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van Tappersheul kan prima verwerkt worden op het wegvak blijkt uit het onderzoek.
- 2 Bij de voorbereiding van het groot onderhoud van de Johan J. Vierbergenweg in 2019 is door verkeerskundigen gekeken of aanpassingen van het wegprofiel nodig zijn. Hierbij is geen aanleiding gevonden om ten behoeve van verkeersveiligheid het wegprofiel aan te passen. Er gaat inderdaad af en toe een vrachtwagen in de berm maar de weg voldoet verkeerskundig aan de normen.
- 3 In 2020 is groot onderhoud uitgevoerd aan de Vierbergenweg. De weg is volledig opgeknapt. De trillingen die u ervaart komen voort uit een 'gat' in de Johan J. Vierbergenweg ter hoogte van uw woonadres. De gemeente kan de oorzaak hiervan niet achterhalen en herstelt het gat indien de klachten zich verergeren. Onze wegbeheerders zijn hiervan op de hoogte.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassingen

In het bestemmingsplan zal enkele ambtelijke aanpassing van ondergeschikt belang aangepast voor de leesbaarheid van het plan.

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan versie 28 januari 2021 wordt toegevoegd.
- Plan van Aanpak herstructureringsplan Tappersheul wordt toegevoegd.
- Waterhuishoudkundig plan wordt toegevoegd.