
Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “ 't Zand – Noord, fase 1”

12 september 2018

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan " 't Zand – Noord, fase 1" is vanaf 4 juli 2018 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon door een ieder zienswijzen ingediend worden.

Door 31 omwonenden zijn gezamenlijk zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien:

2. Ingekomen zienswijzen

De ingekomen zienswijzen hebben betrekking op:

1. Verkeer en verkeersveiligheid
 - a. Afname veilige speelgelegenheid voor (toekomstige) kinderen;
 - b. Afname veiligheid aanwonenden;
 - c. Geluidsoverlast door verkeer;
 - d. Afname verkeersveiligheid op de Julianastraat door het aanbrengen van een extra t-splitsing;
 - e. Verhoogde verkeerdrukke;
 - f. Hinderlijke lichtinval voor de bewoners van Julianastraat 35-37-39-41 en 43;
 - g. Vraag of een tweede ontsluitingsroute noodzakelijk is;
 - h. Er zijn ook alternatieve routes mogelijk voor de tweede ontsluitingsroute.
2. Woongenot
 - a. Het woonklimaat zal drastisch verminderen door het verwijderen van het vele groen in de directe omgeving;
 - b. Woon- en leefgenot gaan achteruit;
3. Planschade
 - a. Waarde van de huizen daalt.
4. Schade bij bouwen
 - a. Kans op schade aan het riool.
5. Overig
 - a. Verzoek om uitleg te krijgen over de ontsluitingsroute;
 - b. Verzoek om de zienswijzen mondeling toe te lichten;
 - c. Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen tot na de mondelinge toelichting.

Beantwoording zienswijzen:

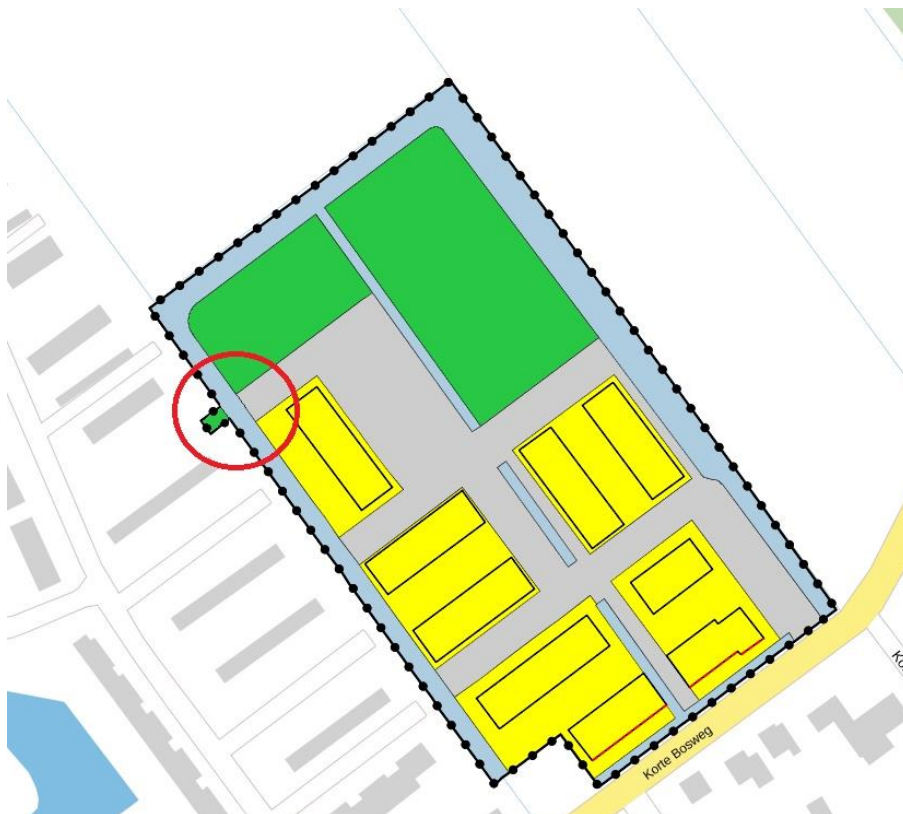
1. Verkeer en verkeersveiligheid

a-f. De tweede ontsluitingsroute is een vereiste van de hulpdiensten. Ter hoogte van de Julianastraat en de brug zal een wegneembare barrière (bijvoorbeeld een paaltje) geplaatst worden zodat ook echt alleen de hulpdiensten en evt. (brom)fietsers gebruik kunnen maken van deze route. Van de tweede ontsluitingsroute zal dus geen gebruik worden gemaakt door het reguliere autoverkeer, zodat er niet of nauwelijks een effect merkbaar zal zijn en de veiligheid ter plaatse niet in het geding komt.

g. Weliswaar staat in het stedenbouwkundig plan dat voor de 50 woningen één ontsluitingsroute voldoende is, maar dit is een stedenbouwkundige beoordeling. Zoals hiervoor aangegeven, betreft het een ontsluitingsroute ten behoeve van de hulpdiensten en wijkt het bestemmingsplan daarom af van het stedenbouwkundig plan.

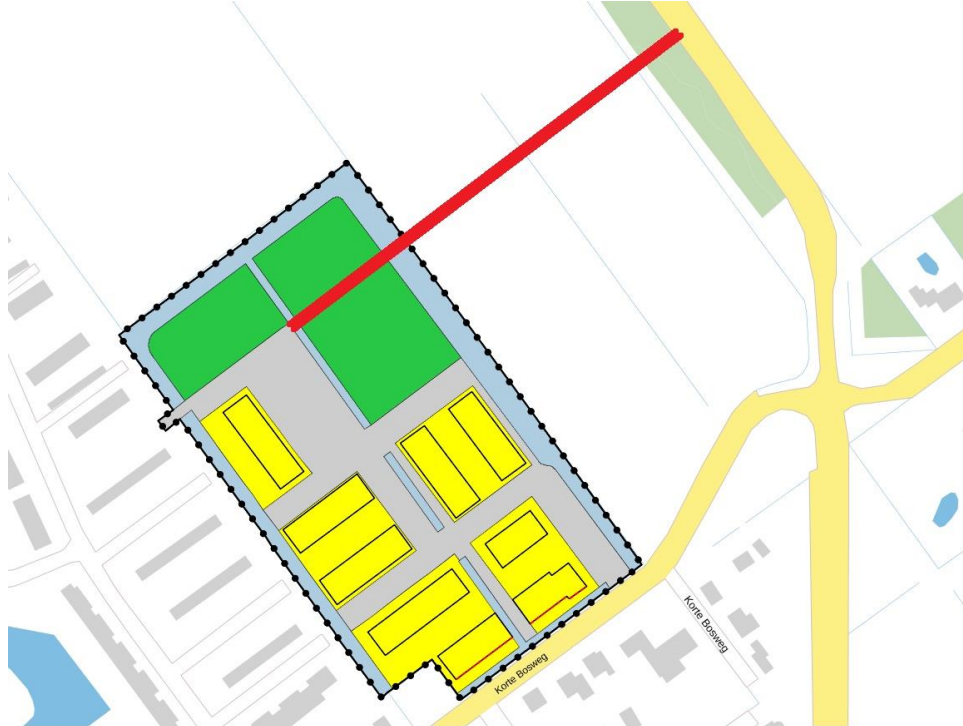
Ten behoeve van de veiligheid dient elk afzonderlijk plan te voorzien in een goede ontsluiting voor de hulpdiensten. Om dit te kunnen borgen in fase 1 is een calamiteitenroute voorzien ter hoogte van de Julianastraat 34-48.

Het voornemen is om in fase 2 de calamiteitenroute elders te realiseren. In het bestemmingsplan voor fase 2 zal de route zoals nu weergegeven weer weg bestemd worden. Zie onderstaande afbeelding, binnen de rode cirkel.



- h. De aangedragen alternatieve routes zijn intern besproken. Een aantal van deze voorgedragen alternatieve routes is geen optie. Eén alternatieve route loopt dwars door een gepland woonblok heen en is om die reden niet mogelijk. De andere voorgestelde route is dusdanig gesitueerd dat nog steeds geen sprake is van een tweede ontsluitingsroute voor de hulpdiensten.

Het aangedragen alternatief om de weg door te trekken naar het einde van de Julianastraat ter hoogte van de woonblokken 88 – 104, is heroverwogen met de betrokken afdelingen en de initiatiefnemer. In samenspraak met de initiatiefnemer is gekozen om de calamiteiten route samen met de bouw weg te realiseren op onderstaande locatie (zie rode lijn).



2. Woongenot
 - a. Het ontwerp van de tweede ontsluitingsroute zal zo worden opgesteld dat het woongenot zo min mogelijk wordt aangetast. De gemeente wil dit ontwerp in overleg met de aanwonenden vorm geven;
 - b. Van de tweede ontsluitingsroute zal slechts zeer sporadisch gebruik worden gemaakt, zodat het realiseren van de tweede ontsluitingsroute niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.
3. Planschade
 - a. De stelling wordt niet onderbouwd door een taxatierapport van bijvoorbeeld een makelaar, zodat het voornamelijk om een subjectieve beleving gaat. Niettemin voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid om een vergoeding wegens planschade aan te vragen bij de gemeente. Een dergelijk verzoek moet worden gedaan binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
4. Schade bij bouwen
 - a. De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de bouw een opname doen van het riool. Indien er schade aan het riool ontstaat ten gevolge van de bouwwerkzaamheden, dan is de ontwikkelaar hiervoor aansprakelijk.
5. Overig
 - a. De ontsluitingsroute en de zienswijzen zijn besproken met de indieners.

3. **Conclusie:**

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en vormen geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.