

Nota inspraak en vooroverleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Uitermeerlocatie Lisse.

Inleiding

Bij de bouw van een nieuw Fioretticollege was het uitgangspunt dat de schoollocatie Uitermeer (als onderdeel van het Fioretticollege) komt te vervallen. Het nieuwe Fioretticollege is inmiddels betrokken en de locatie Uitermeer had dus reeds vervallen moeten zijn, maar het totale aantal leerlingen is voornamelijk te groot om in zijn geheel in de nieuwe school gehuisvest te kunnen worden. Uitgangspunt is nu dat de locatie Uitermeer einde schooljaar 2014/2015 (dus medio 2015) vrij zal komen. Al in 2009 is deze schoollocatie voor de herontwikkeling contractueel in relatie komen te staan tot de ontwikkelingen in het Sportlaangebied: een deel van de sociale woningen die daar verloren gaan, moet namelijk worden gecompenseerd op de locatie Uitermeer. In dat verband zijn daarom met de woningbouwcorporatie Stek afspraken gemaakt, dat zij de locatie Uitermeer gaat herontwikkelen. Procedureel is gekozen voor de weg van het bestemmingsplan. De vigerende bestemming is namelijk: Maatschappelijke Doeleinden. De beoogde woningbouwontwikkeling is derhalve in strijd met deze bestemming.

Termijn en ontvankelijkheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak- en vooroverlegprocedure van 19 februari tot en met 18 maart ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er op 12 maart 2014 in het gemeentehuis een inloopavond georganiseerd waarbij uitleg en informatie over het bestemmingsplan is verstrekt. Tijdens de termijn van tervisielegging is er één vooroverleg- en zijn er acht inspraakreacties ingediend (voor een deel zijn die inspraakreacties gelijkluidend). Eén van de inspraakreacties is door 7 medebewoners ondertekend, maar van deze medeondertekenaars hebben er twee toch ook zelf een separate (maar wel eensluidende) reactie gestuurd. Alle reacties zijn ontvankelijk en in het kader van deze nota meegenomen.

Leeswijzer

De enige overlegreactie wordt separaat behandeld. De inspraakreacties zijn voor een deel eensluidend, maar met in dat geval toch wel steeds een persoonlijke toevoeging. In het vervolg zijn de thema's/onderdelen in de eerste kolom voorzien van een nummer, in de tweede kolom zijn ze samengevat, in de derde kolom is aangegeven in welke van de genummerde reacties het onderwerp/thema voorkomt, in de vierde kolom is een commentaar verstrekt en in de vijfde kolom is aangegeven of de reactie al dan niet leidt tot een wijziging. Dat wil zeggen in het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de volgende fase in de procedure. De inspraakreacties afkomstig van personen zijn door middel van een nummer (in kolom 3) geanonimiseerd, omdat het niet toegestaan is

persoonsgegevens op het internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

Overlegreactie (1)

Het hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap (HHR) wil enkele punten onder de aandacht brengen:

1. Ten behoeve van de voetgangersbrug die vervangen wordt door een verkeersbrug moet een watervergunning aangevraagd worden.
2. Volgens het plan neemt het verharde oppervlak niet toe, daarom is geen compensatie vereist.
3. Het noordoostelijke deel ligt in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Verwezen wordt naar de beleidsregel waterkeringen voor de bepalingen hierover en verzocht wordt de zone als dubbelbestemming in het bestemmingsplan op te nemen en aan te geven in de toelichting. De plaats van de zone is in de bijlage aangegeven. Met inachtnaam van deze wijziging wordt een positief advies afgegeven.

Ad 1.

De procedure hiervoor is – zoals ook is opgemerkt – reeds in gang gezet.

Ad 2.

Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

Ad 3.

De voorgestelde wijziging zal in de toelichting en op de verbeelding worden verwerkt.

Nr.	Samenvatting thema/ (deel)onderwerp.	Komt Voor in reactie	Commentaar	Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan?
1	<p>Groenstrook achter de woningen.</p> <p>De bestemming Verkeer staat op de verbeelding direct tegen het hek van de aangrenzende tuinen getekend. Dit klopt niet met de werkelijkheid. Bij de bouw is 154 m2 gekocht. In verband met de bouw van de gymzaal destijds, is met de betrokken bewoners van Fazantstraat 46 t/m 64 afgesproken dat het hele woningblok één meter naar het noorden zou worden verschoven. De tuin aan de achterzijde zou dan 1 meter worden verlengd. Het plaatsen van het hek aan de achterzijde is echter niet goed uitgevoerd. De achtertuinen zijn even groot gebleven, waardoor alle tuinen één meter missen. De achterste perceelgrens ligt dus 1 meter zuidelijker. Dit blijkt ook uit de brief van de landmeetkundige dienst, die de oppervlakte op 149 m2 bepaalde. De betreffende strook is in gebruik als groenstrook die overloopt in de groenstrook, c.q. brandgang van de school. Conclusie moet zijn dat de bestemming verkeer 1 meter zuidelijker</p>	2,3,5 en 6	<p>Bij de vervaardiging van de verbeelding van het bestemmingsplan is – zoals gebruikelijk – uitgegaan van de kadastrale situatie c.q. onderlegger. Die vormt altijd het uitgangspunt.</p> <p>Uit de bij de inspraakreactie gevoegde correspondentie blijkt dat het blok woningen Fazantstraat 46 t/m 64 destijds inderdaad 1 meter noordelijker is gebouwd dan oorspronkelijk gepland. De voortuindiepte van deze woningen is vergeleken met de overige woningen in de Fazantstraat ook ongeveer 1 meter korter (ca. 2 in plaats van 3 meter). Maar niet blijkt uit die bijgevoegde correspondentie – zoals wordt gesteld - dat de achtertuin 1 meter verlengd zou worden. Die verplaatsing van het bouwblok heeft geleid op die brief - anders gezegd - en kennelijk - <i>binnen</i> het toen aangekochte kavel plaats gevonden. Ware er met het verplaatsen van het bouwblok ook sprake geweest van het <i>toevoegen</i> van een meter aan de van de weg afgekeerde zijde, dan had er dus 5 meter <i>extra</i> grond moeten zijn geleverd. Dat is op zich niet logisch. De verplaatsing heeft er dus alleen toe geleid dat de onderlinge afstand van de gebouwen met één meter is vergroot (en de achtertuin wel één meter is vergroot, maar <i>ten koste</i> van één meter voortuin).</p> <p>Uit de bijgevoegde akte van levering (voor Fazantstraat nr. 50) kan geconstateerd worden dat <i>ongeveer</i> 154 vierkante meter grond gekocht zou worden en uit de kadastrale uitmeting blijkt dat 149 vierkante meter gemeten/geleverd is. Dit is – aldus de stelling - het gevolg van het verkeerd plaatsen van het hek voor de school. Het oogst dan wel verbazing dat destijds niemand van de 10 primaire bewoners bezwaar heeft gemaakt tegen die uitmeting (hetgeen uitdrukkelijk onder aan de brief inzake de</p>	Nee

	<p>moet beginnen. De noordkant van de appartementen moet – bij gelijkblijvende breedte van de verkeersaanduiding daarom ook 1 meter naar het zuiden worden verplaatst.</p> <p>0</p>		<p>uitmeting als mogelijkheid werd aangeboden). Die uitmeting bepaalt namelijk wat gekocht is. Het maken van bezwaar zou – ondanks een mogelijk verkeerd geplaatst hek - toch in de rede hebben gelegen, teneinde het eigendom zeker te stellen. Maar, nu dat – kennelijk – niet is gebeurd mag er (na ca. 40 jaar) van uit gegaan worden, dat de volgens het kadaster geldende situatie juridisch wel de juiste uitgangspositie is. Beoordeling ter plaatse leert dat er thans achter de tuinen aan de Fazantstraat slechts sprake is van een wat overwoekerd pad. Niet van een onderhouden groenstrook. Achter de tuinen is ook geen hek (van de school) waarneembaar, tenzij bedoeld wordt op het toegangshek naar de school, maar dat bevindt zich niet achter de achtertuinen (wel op die lijn). Overigens ligt volgens het geprojecteerde bouwplan direct achter de tuinen nu een trottoir van 2 meter, hetgeen de betreffende woningen de mogelijkheid van een achterom biedt (die er nu niet is). Indien – maar dan onverplicht – die meter in acht genomen zou willen worden, dan wordt alleen het trottoir ter plaatse tot één meter versmald, hetgeen de mogelijkheid van een achterom redelijkerwijs zal ontnemen (vervoer met fiets o.i.d. aan de hand is dan niet meer mogelijk). De verschuiving van bestemmings- of bouwgrenzen, zoals wordt verondersteld is evenwel niet noodzakelijk.</p>	
2	<p>Verlies privacy en waardedaling</p> <p>De afgelopen 40 jaar was er sprake van bijna 100% privacy. Er werd achter de tuinen bijna niemand gezien. In de muur van de gymzaal zitten geen ramen. Niemand kon in achtertuin, woonkamer, slaapkamer, of dakkapel kijken. Het bestemmingsplan biedt een bouwhoogte van 13 meter. Mogelijk 4 etages dus met vele deuren en ramen met als gevolg inkijk in tuin, woonkamer, slaapkamer, dakkapel. Totaal geen privacy</p>	2, 3, 4, 5, 6,	<p>Geheel begrijpelijk wordt in dit verband natuurlijk de <i>feitelijke</i> toestand (de school), zoals deze ca. 40 jaar bestaat als uitgangspunt genomen voor een vergelijk als het gaat om het aspect privacy. Scholen plegen doorgaans – zoals ook hier - wel een gangbare periode van zo'n 40 jaar mee te gaan, maar komen dan toch een keer aan hun eind. De bestemming van het gehele perceel van de Uitermeerlocatie is thans (bestemmingsplan Dorp) maar ook daarvoor: Maatschappelijke doeleinden met een bebouwingspercentage van 60 % bij een goothoogte van 4 meter, welke hoogte overschreden mag worden door hellende dakvlakken. Maatschappelijke voorzieningen laten zich volgens dit plan omschrijven als: <i>educatieve, paramedische, sociaal culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening,</i></p>	nee

	<p>meer dus. Zelfs met 3 etages is er nog weinig privacy. Dit is ongewenst en komt in Lisse bijna niet voor. Ook is achter de tuin een straat met parkeerplaatsen gepland. Hier zullen dagelijks veel mensen komen met als gevolg ook geen privacy. De privacy zal van 100% naar 0 % gaan. Gevolg is enorme waardedaling. Krachtig verzet zal het gevolg zijn bij ongewijzigde doorgang. Beter kunnen er ééngezinswoningen gebouwd worden met de tuinen aangrenzend op de bestaande achtertuinen. Bouw tegen de Ringsloot dan ook ééngezinswoningen en de appartementen langs de singel. Daar heeft niemand last van de grote bouwhoogte. De appartementen leiden tot waardevermindering.</p>	<p><i>verenigingsleven, een bejaardencentrum en woonzorgcomplex hierbij inbegrepen, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen.</i></p> <p>Het genoemde bebouwingspercentage in combinatie met de regels impliceert dat – geheel passend binnen het geldende bestemmingsplan - óp de erfgrans bebouwing met voornoemde functies kan komen met een goothoogte van 4 meter, plus dus een schuine kap daarop. Zichtgevende vensters zouden zich volgens het burgerlijk recht dan wel op een afstand van 2 meter van die erfgrans moeten bevinden. De school gaat hoe dan ook verdwijnen, want is overbodig geworden. De voornoemde bouwmogelijkheden leveren denkbare modellen en functies op die - in vergelijking met de geprojecteerde situatie - zeker ook (en wellicht nog meer)als een verslechtering op het punt van privacy gezien zouden kunnen worden. <i>Planologisch</i> is dat wel het vertrekpunt en in dat verband kan niet gesteld worden dat de privacy van 100% naar 0% daalt, hoezeer begrijpelijk, geredeneerd vanuit de bestaande situatie. De functie van school in combinatie met de positionering en betrekkelijk geringe hoogte van dat gebouw heeft heel lang een inderdaad behoorlijk grote vorm van privacy geboden, maar dit vormt dus geen eeuwigdurend recht, als dus alleen maar gekeken wordt naar <i>de mogelijkheden</i> van het geldende bestemmingsplan. Bestemmingen kunnen in de loop der tijd echter soms ook wijzigen en aan een maatschappelijke functie is ter plaatse geen behoefte (meer), zodat transformatie naar een bestemming Wonen met de bijbehorende bestemming Verkeer wordt voorgestaan. In zo'n geval dienen de aanwezige belangen gewogen te worden. In dat verband geldt dat Wonen - als bestemming - moeilijk bezwaarlijk bevonden kan worden. Dat is aan de oostzijde van de dijk in de omgeving immers de gangbare bestemming. Het bestemmingsplan – waarin ook opgenomen is een verkavelingsschets – impliceert inderdaad een appartementengebouw van 4 bouwlagen op een afstand van (gevel tot gevel) ca. 32 meter. De galerij van 1.5 meter bevindt zich voor de goede orde daarvoor. 4 lagen duidt ook op een hoogte van ca. 12 meter (max. 3 meter per bouwlaag). Daar kan alleen hooguit misschien 20 tot 40 cm voor een dakopstand of iets dergelijks voor de bovenste</p>	
--	---	--	--

		<p>bouwlaag bijkomen. Aan de projectie van deze appartementen ligt een zorgvuldige stedenbouwkundige verkenning van de locatie ten grondslag (welke is opgenomen in het bestemmingsplan). Voldoende afstand aanhouden tot de bebouwing in de Fazantstraat is daarbij juist een uitgangspunt geweest, waarbij is uitgegaan (volgens een gangbaar en verdedigbaar stedenbouwkundig uitgangspunt) van minimaal 1.5 x de hoogte van het gebouw. Gemeten van de gevel van het appartementengebouw tot aan de grens met de tuinen is deze maat 21 meter en van de gevel van het appartementengebouw tot aan de achtergevel van de woningen is die maat dus 32 meter. Deze maatvoering voldoet aldus aan - stedenbouwkundig gezien -gangbare onderlinge afstanden. Vergelijkbare situaties zijn (ook in Lisse) aan te wijzen. Bijvoorbeeld het Prins Willem Alexanderplein versus de Prins Hendrikstaat (onderlinge afstand 26 meter en hier is de <i>woonzijde</i> van het appartementengebouw richting de Prins Hendrikstaat gekeerd), Nassaustaete (5 lagen hoog, bovenste laag terug liggend) versus de eengezinswoningen aan de Nassastraat (onderlinge afstand ook ca. 26 meter). De oriëntatie van het appartementengebouw is voorts zo dat de woon- en balkonzijde (logischerwijs) aan de zuidzijde liggen. Dit houdt in dat de naar de Fazantstraat gekeerde zijde de galerij- en slaapkamerzijde is. De invloed hiervan is derhalve gunstig op de privacyvermindering die – dat kan niet ontkend worden – nu eenmaal wel zal ontstaan in de nieuwe situatie. Dat, zoals wordt gesteld, er zelfs bij een hoogte van 10 meter er nog weinig privacy is, dit ongewenst is en in Lisse bijna niet voorkomt, gaat voorbij aan het geheel gangbare dorpse beeld dat - vanuit tegenover elkaar liggende woonblokken met (globale) standaard tuinen van maximaal 10 meter met een tussenliggende poort en dan dus ook vanuit een dakkapel en dus op een 2^e verdieping (= 3^e woonlaag) - in elkaars tuin kan worden gekeken. Dit komt zeer veelvuldig voor en wordt niet als een (onaanvaardbare) aantasting op de privacy beleefd. Deze optie wordt verderop in de inspraakreacties zélf gesuggereerd. De invloed daarvan op de privacy zou zelfs - gelet op de kortere afstand - als manifester beleefd <i>kunnen</i> worden, zij het dat de intensiteit (door minder woningen) weer minder is.</p>	
--	--	---	--

			<p>Onder verwijzing naar de stedenbouwkundige randvoorwaardennotitie biedt dit voorstel evenwel ook geen goed bruikbaar stedenbouwkundig plan.</p> <p>Een wellicht nog veel manifestere aantasting is echter ook mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Zie het gestelde hiervoor.</p> <p>De opmerkingen over waardevermindering moeten in dit perspectief geplaatst worden. Niet de feitelijke toestand is daarbij uitgangspunt, maar de maximale mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan, vergeleken met de maximale mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Er is - kijkend daarnaar – ook nooit een vrij uitzicht “verworven”. Een gegarandeerd vrij uitzicht bestaat doorgaans ook slechts dan, indien de zeggenschap is of wordt verworven van de gronden waarop dat uitzicht betrekking heeft.</p> <p>Waardevermindering (in de vorm van planschade) is een zelfstandige procedure waarbij een externe adviseur een in betrekkelijk hoge mate “bindend” advies uitbrengt. Zo’n procedure kan overigens pas gestart worden wanneer er een onherroepelijk besluit ligt. De gemeente heeft hiervoor een procedureverordening vastgesteld. Hier wordt naar verwezen (deze staat op de website).</p>	
3	Aantasting /vermindering van daglicht, bezonning en uitzicht als gevolg van de bouw van de appartementen.	4	<p>De daglichttoetreding voor bestaande woningen blijft ongemoeid. Hiervoor wordt verwezen naar Afdeling 3.11 van het Bouwbesluit (2012) handelend over daglicht en dan meer toegespitst artikel 3.75 3^e lid onder a. Op grond daarvan geldt dat bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen <i>die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing blijven</i>.</p> <p>Daglichttoetreding is namelijk in essentie afhankelijk van de oppervlakte van de gevelopeningen in het betrokken pand zelf en die veranderen niet.</p> <p>Voor wat betreft de bezonning zijn in het voorontwerpbestemmingsplan bezonningsdiagrammen opgenomen. Hieruit valt af te leiden dat in de gangbaar maatgevende periode (maart – september) er in lichte mate sprake is van een nadelige bezonningssituatie. Het achterste deel van de</p>	nee

			<p>tuin valt dan vroeg in maart en dus ook laat in september in het schaduwvlak. Van een onevenredig nadelige situatie is geen sprake, zeker niet als deze afgezet wordt tegen bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.</p> <p>De belemmering van uitzicht mag in relatie tot de huidige aanwezige bebouwing groot lijken, afgezet tegen de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt zijn deze min of meer vergelijkbaar. Vergelijk in dat verband een gebouw op de erfgrans met een goothoogte van 4 meter met een hellend dakvlak. De zichtlijn die daarover dan te trekken valt raakt globaal dan ook het hoogste punt van het appartementengebouw.</p>	
4	<p>Realiseer de 2^e ontsluiting als brug, niet als dam met duiker.</p> <p>In de zomer stinkt het water in de vijver langs de Fazantstraat soms. Een dam met duiker veroorzaakt verminderde doorstroming. Dit pleit voor een brug in plaats van een dam met duiker.</p> <p>Het plaatsen van een dam met duiker veroorzaakt een nieuw hydraulisch knelpunt. Dit knelpunt zorgt voor verslechterde doorstroming. De plaatsing is in strijd met dit bestemmingsplan.</p> <p>Een brug biedt ook een hoogwaardiger uitstraling.</p>	7, 8	<p>Dit punt regardeert uiteraard primair het Hoogheemraadschap van Rijnland. Van die zijde zijn op dit punt geen opmerkingen gemaakt, behalve dan dat een watervergunning nodig is. De dam met duiker of de brug – een keus is er op dit moment nog niet gemaakt – zal moeten voldoen aan de eisen die het HHR stelt en daarmee zal ook een eventuele dam met duiker (moeten) voldoen aan de eis van voldoende doorstroming. Het is aan het HHR om te voorkomen dat er een hydraulisch knelpunt ontstaat. De plaatsing past overigens ook in het geldende bestemmingsplan en is dus niet zozeer een zaak van dit bestemmingsplan.</p> <p>Een brug biedt inderdaad een hoogwaardigere uitstraling, maar is ook substantieel duurder. Bij de uitwerking van het voorstel wordt ook een brug betrokken. College en raad zullen daarover nog een besluit moeten nemen.</p>	Nader te bepalen (staat los van bestemmingsplan)
5	<p>Maak openbare parkeerplaatsen ter plaatse van de ééngezinswoningen in plaats van parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit verhoogt de gebruiksmogelijkheid. De norm is dan niet 0.8 maar 1.0 per parkeerplaats.</p>	7	<p>Dit voorstel wordt meegenomen en uitgewerkt, hetgeen ook bij nader inzien in de twee doodlopende einden tot een geringe gewijzigde situering van de parkeersituatie leidt. De (langs)parkeerplaatsen voor de eengezinswoningen worden in de openbare ruimte gesitueerd en zijn dan voor openbaar gebruik.</p>	Ja.

6	Verlaag een deel van het appartementengebouw. Het nieuwe appartementengebouw torent boven de bestaande woonwijk uit. Voorgesteld wordt de vleugel welke parallel loopt aan de woningen Fazantstraat 46 t/m 64 met één laag te verlagen. Dit past beter in de wijk.	7	De mening dat een gebouw van ca. 12 meter uittorent boven woningen met een gemiddelde hoogte van 10 meter wordt niet gedeeld. De geprojecteerde hoogte in relatie tot de stedenbouwkundige omgeving wordt verantwoord geacht.	nee
7.	Trek de grens in het voorontwerpbestemmingsplan met de bestemming verkeer langs de uitbouw in een rechte lijn door tot de groenstrook aan de overzijde van de singel. Dit teneinde de privacy te behouden door middel van de bestaande begroeiing.	8	De bestemming verkeer is zodanig gelegd dat zeker is dat de verbinding over het water (brug of dam met duiker) gelegd kan worden. Begroeiing zal niet onnodig worden weggehaald. De huidige begrenzing van het plan wordt derhalve niet aangepast .	Nee
8.	Houd langs de Fazantstraat 70 eenzelfde groenstrook aan als aan de zijde van de nieuwe bebouwing. Dan worden twee gelijkwaardige zijden gecreëerd. Schuif hiertoe het hele blok nieuwbouwwoningen 2 meter op.	8	Groen kan ook aangelegd worden binnen de bestemming verkeer. Het bestemmingsplan is nog niet het niveau om een strookje groen aan te duiden. De voorgestelde verplaatsing van het bouwblok wordt niet voorgestaan. Dat leidt tot teveel opsluiting van het bouwblok aan de zuidzijde.	nee
9	Voorstel tot aankoop gemeentegrond. Voorgesteld wordt een strook gemeentegrond aan te kopen.	8	Verkoop van gemeentegrond is verder geen zaak van het bestemmingsplan. Deze vraag kan na realisatie van het plan aangekaart worden	n.v.t.
10	a. Tijdens de inloop ontstond de indruk dat alles al vast staat. Adressant wil graag weten of de inspraak tot concrete veranderingen heeft geleid. b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de 2 ^e ontsluiting. Die komen normaal uit op de zijkant of hoeken van woonwijken, niet in	9	Ad a. Deze nota vooroverleg en inspraak vormt de weerslag van de inspraak en vormt daarmee het eerste moment waarbij op het bestemmingsplan gereageerd kan worden. Het oordeel hierover is aan het college van burgemeester en wethouders. Bij de volgende fase kunnen zienswijzen ingediend worden, waarbij het oordeel daarover dan aan de gemeenteraad is. Vervolgens staat – voor wie tijdig een zienswijze ingediend heeft – beroep open bij de Raad van State. De uitspraak van de Raad van State is bindend.	

	<p>het midden van andere woonwijken.</p> <p>c. In de Valkstraat, Patrijsstraat en overige straten worden verkeer vertragende maatregelen gemist. Daar wonen ook kinderen.</p> <p>d. De vraag wordt gesteld waarom er meer woningen komen als er geen of minimale andere mogelijkheden voor ontsluitingen zijn.</p> <p>e. Is er sprake van één- of tweerichtingverkeer bij de ontsluiting Valkstraat Patrijsstraat. Eénrichtingverkeer lijkt een betere optie en zal de overlast beperken in de Valkstraat/Patrijsstraat.</p>		<p>Ad b. De Fazantstraat is natuurlijk geen zelfstandige wijk, maar maakt gewoon deel uit van de wijk Poelpolder. Daarbinnen is de vogelbuurt nog weer als wijk te onderscheiden. De ontsluiting is daarmee niets bijzonders, maar verbindt slechts deze straat (rechtstreeks) op de aanliggende straten. Het betreft daarbij maar een beperkt aantal woningen.</p> <p>Ad c. Verkeer vertragende maatregelen vormen geen onderwerp van een bestemmingsplan. Dat ziet toe op het toekennen van gebruiks- en bouw mogelijkheden. Indien er aanleiding verondersteld wordt als gevolg van deze ontsluiting – hetgeen overigens gelet op de beperkte toename van verkeersbewegingen bij de gemeente niet voorzien wordt – kan dit bij de uitwerking betrokken worden.</p> <p>Ad d. Het besluit voor de 2^e ontsluiting is al in 2009 genomen. De uitvoering is alleen verlegd naar het moment dat de locatie Uitermeer voor herontwikkeling vrij zou komen. De geprojecteerde plaats is een prima mogelijkheid daarvoor. En met deze ontsluiting is het toevoegen van een beperkt aantal woningen geen enkel probleem en wordt tegelijk de veiligheid van de bestaande woningen, c.q. de bewoners daarvan – in geval van een calamiteit – op orde gebracht.</p> <p>Ad e. Het antwoord luidt dat er sprake is van tweerichtingsverkeer. Juist tweerichtingsverkeer leidt tot beheersing van de snelheid van verkeerdeelnemers. De maar zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen – zie de toelichting van het bestemmingsplan daarover – leidt sowieso niet tot overlast. Niet in termen van geluidsoverlast, noch anderszins. De intensiteiten passen volledig bij het karakter van de betrokken straten en wegen.</p>	<p>nee</p> <p>nee</p> <p>nee</p> <p>nee</p>
--	--	--	--	---

	Een aantal personen heeft persoonlijke toevoegingen bij een verder uniforme inspraakreactie gegeven. Zie hieronder.			
11	Het neerzetten van een appartementencomplex van 4 hoog tussen de 12 en 13 meter is echt onacceptabel. 20 jaar geleden dit huis gekocht voor de rust, privacy, het mooie uitzicht en de vooral lichte huiskamer. Dit plan is bewonersonvriendelijk. Zo ga je niet met elkaar om.	2	Zie de reactie onder de punt 2 en 3.	Nee
12	In plaats van de appartementen langs de Patrijsstraat te plannen kan het gebouw in zijn geheel naar het zuidoosten tot in de punt van het plan. Deze hoogbouw sluit dan goed aan bij de hoogbouw van de Ooievaarsflat. Parkeren kan dan op het overgebleven stuk ten noorden van het blok. De brug plus V-VB kan in zijn geheel eventueel ook iets naar het zuiden verlegd, wat voor de bewoners van nr. 70 een betere oplossing is.	3	De verplaatsing zoals wordt voorgesteld leidt, onder verwijzing naar de randvoorwaarden notitie, niet tot een goede stedenbouwkundige invulling van dit gebied. Het blokkeert het doorzetten van het profiel van de Fazantstraat en ook de ééngezinswoningen welke nu het bestaande beeld langs de singel doorzetten worden verdreven naar veel minder logische plaatsen. Parkeren wordt dan waarschijnlijk één concentratie in het middengebied. Dit levert allerminst een goede stedenbouwkundige invulling voor dit gebied op. Voor het verleggen van de verbinding over het water is geen ruimte. Dit zal ten koste gaan van een woning én mogelijk weer tot bezwaren van de bewoners aan de Patrijsstraat leiden, omdat de ontsluiting dan recht voor hun woning zou komen te liggen.	Nee
13.	De bouw van het appartementengebouw is onacceptabel. De hoogte tussen de 12 en 13 meter neemt veel licht, zon, privacy weg. Er worden 3 alternatieven aangeboden. Optie 1: appartementengebouw naar achteren, groenstrook behouden Optie 2: Appartementen max 10 meter	5	In algemene zin wordt verwezen naar de reactie bij punt 2 en 3 Ten aanzien van de opties: Ad optie 1. Zie punt 12. Dit levert geen goede stedenbouwkundige invulling. Ad optie 2: Stedenbouwkundig is hier geen directe aanleiding voor. De onderlinge afstand is op zich voldoende en een onevenredig nadelige bezonning doet zich niet voor. Het zou bij deze optie gaan om maximaal drie	Nee.

	<p>hoog, onderste woningen (appartementen) tuin grenzend tot water.</p> <p>Optie 3: twee blokken duplex woningen</p>		<p>appartementen (want de bovenste laag van het noord-zuid gerichte deel moet wel per lift bereikbaar zijn. Dus daar op die hoek moet het gebouw toch nog 4 hoog zijn. De “winst” hiervan zou dan vooral gevonden moeten worden in de verminderde aantasting van de privacy, welke “daalt” van 9 appartementen naar 6 appartementen (gerekend vanaf de 2^e laag). Al met al wordt er onvoldoende aanleiding, noch winst gezien om deze optie te effectueren.</p> <p>Ad 3. Op papier is natuurlijk elke optie denkbaar en “even snel te tekenen” zonder daarbij ook alle aspecten in beeld te brengen en daaraan aandacht te schenken. Stedenbouwkundige heeft het schuin geplaatste woonblok (met duplexwoningen) in elk geval geen enkele relatie met de omgeving. Daarnaast wordt er en passant een geheel nieuw woningtype geïntroduceerd: “duplexwoningen”. Dat is een gedateerd woningtype waar geen behoefte aan bestaat. Kortom, deze variant heeft geen kans van slagen.</p>	
14	<p>De hoogte wordt en passant opgehoogd met een 1 meter, met de woorden dat dat niet zoveel uitmaakt. Er is sprake van horizonvervuiling en lichtvermindering.</p>	6	<p>In 13 meter zijn maximaal 4 bouwlagen te vatten. Elke bouwlaag is gelet op de eisen van het bouwbesluit (hoogte van de ruimte 2.60 meter plus de woningscheidende laag van ca. 30 cm) dus ca. 3 meter. De borstwering en voldoende hoogte om het regenwater voordat het afgevoerd wordt op te kunnen vangen maakt dat de bovenste verdieping mogelijk net iets meer dan 3 meter hoogte zal kunnen krijgen. De hoogte van het appartementen gebouw zal dus geen 13 meter, maar mogelijk wel net iets meer dan 12 meter kunnen dragen. Dat effect zal in redelijkheid niet zichtbaar of merkbaar zijn.</p> <p>Horizonvervuiling is een kwalificatie die voor rekening van adressant wordt gehouden. De persoonlijke opvatting is in elk geval duidelijk.</p> <p>Lichtvermindering is onder verwijzing naar punt 3 niet aan de orde.</p>	Nee

Ambtshalve aanpassing:

Door Stek is (mondeling) verzocht de bestemming Wonen op de 2 koppen van het appartementengebouw met één meter te verbreden, ter voorkoming dat dit gebouw wellicht niet binnen de bestemming Wonen past. Dit verzoek is overgenomen.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 mei 2014.