



Zienswijzennota bestemmingsplan MFA Ulicoten

Ter inzage: 25 juli t/m 5 september 2011

Ingediende zienswijzen:

- 11ink02493, d.d. 26 augustus 2011, ontvangen 30 augustus 2011;
- 11ink02539, mondeling opgenomen 31 augustus 2011.

De ingediende zienswijzen zijn tijdig en gezien het woonadres zijn beide indieners ook belanghebbende. De zienswijzen zijn hier puntsgewijs samengevat en cursief van een reactie voorzien.

11ink02493

1. Er is geen sprake van een “gemengd gebied”, maar van een “rustige woonwijk” en de afstandsnormen dienen gebaseerd te worden op “rustige woonwijk”. Men stelt dat de hinder van de school, gymzaal en het sportterrein slechts beperkte momenten van de dag/week aan de orde is. Dit is anders dan de hinder van de MFA die veel ruimere openingstijden kent en een veel diverser gebruik dan de huidige gebouwen. De wegen zijn ook niet ingericht op een functie als de MFA, maar gericht op bestemmingsverkeer ten behoeve van een rustige woonwijk en agrarisch verkeer. Men kan uit het bestemmingsplan niet afleiden of er een juiste belangenafweging is gemaakt met betrekking tot de verkeers- en parkeersituatie, dan wel de toename van de verkeersonveiligheid en de toename van de parkeerdruk.

Het feit dat indieners hun woonomgeving ervaren als een rustige woonwijk wil nog niet zeggen dat op basis van milieuregelgeving daar ook daadwerkelijk sprake van is. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Door de aanwezigheid van een school en sportvoorzieningen met een ruimer verzorgingsgebied kan dit deel van de Bernardusstraat niet meer als rustige woonwijk worden gekenmerkt, hoe beperkt die overlast ook ervaren wordt, op grond waarvan terecht uitgegaan is van de lagere richtafstanden.

In de paragrafen 3.4 en 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aandacht gegeven aan het aspect verkeer en parkeren. De verkeersbelasting wordt als acceptabel aangemerkt, gezien de lokale context van het gebouw worden slechts beperkt extra verkeersbewegingen verwacht ten opzichte van de nu aanwezig school met gymzaal. De inrichting van de straten is voldoende om deze verkeersstroom te verwerken. Ten aanzien van het parkeren geldt dat het bestaande parkeerterrein de parkeerdruk op zou moeten kunnen vangen. Mocht er meer parkeeraanbod zijn, dan is een optie om de ruimte westelijk van de MFA daarvoor worden open te stellen. Bij ontwerp van de ruimte westelijk van de MFA zal bekeken worden in hoeverre daar bij de inrichting rekening gehouden kan worden, dit ontwerp moet nog gemaakt worden.

2. De combinatie van het nieuwe dorpsplein met het naastgelegen parkeerterrein (met de bestemming sport- en evenemententerrein) zal een verdere verslechtering van de situatie inhouden. Er worden al meer evenementen gehouden op dit terrein en de gemeente wil geen toezeggingen doen of afspraken maken over het maximum aantal en het type evenementen.

De keuze of er aan de westzijde van de MFA ook daadwerkelijk een plein komt of dat het slechts wordt ingericht als (representatieve) entree is nog niet gemaakt, het is dus ook nog niet duidelijk of die ruimte plaats kan bieden aan evenementen in welke vorm dan ook. Het bestemmingsplan legt hier ook nog een bouwvlak: zolang de uitwerking van de MFA nog afgerond is, is ook de invulling van deze ruimte nog niet zeker.

Hoewel de functie van het aangrenzende parkeerterrein geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan MFA Ulicoten, maar van het in procedure zijnde bestemmingsplan Dorpen, is naar aanleiding van de ingediende zienswijze nogmaals kritisch naar de functie van de

parkeerplaats (gecombineerd met eventueel een nieuw dorpsplein) gekeken. Ook om slechts (kleinschalige) evenementen zoals een jaarmarkt mogelijk te maken op de parkeerplaats moet de aanduiding 'evenemententerrein' aanwezig zijn. Om die reden zijn wij er geen voorstander om die aanduiding in dat bestemmingsplan te laten vervallen. Wel wordt benadrukt dat het niet de bedoeling is om de kermis te verplaatsen of om (extra) grote overlastgevende evenementen toe te staan. De daadwerkelijke keuze wat voor soort evenementen mogelijk zijn wordt gereguleerd door de APV en de daarbij behorende vergunningen en niet in een bestemmingsplan.

3. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het 100% bebouwen van het bouwblok, terwijl er minder nodig is om de voorgestelde MFA te bouwen. Men verzoekt om het bebouwingspercentage zo vast te stellen dat er geen, dan wel een zeer beperkte, uitbreiding ten opzichte van de huidige bouwmassa mogelijk is.

In tegenstelling tot wat indiener opmerkt mag het bouwvlak niet voor 100%, maar voor 90% bebouwd worden (artikel 3.2.2. onder b). Omdat de uitwerking van de MFA nog niet afgerond is houden we vast aan dit bebouwingspercentage: dit biedt mogelijkheden om het ontwerp nog aan te passen. Als het bebouwingspercentage wordt verlaagd wordt die vrijheid te veel beperkt en dat is bij een ontwikkelingslocatie als deze niet gewenst. Het bebouwingspercentage is ons inziens passend voor de locatie en de omvang van het perceel, zeker ook gezien de extra functies die in de MFA een plek krijgen en wijkt ons inziens ook niet onevenredig af van de huidige bouwmogelijkheden.

11ink02539

1. Indiener stelt dat voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt er duidelijkheid moet zijn over de functie van het plein bij de MFA (samen met het huidige parkeerterrein voor het sportpark, dat in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen de aanduiding "evenemententerrein" krijgt). Dit plein staat niet los van de MFA: zonder MFA ook geen plein. Wat wordt de functie van het plein, wat voor evenementen kan men verwachten? Gaat de kermis daar naar toe verhuizen of komen er tentfeesten? Men verwacht vooral 's avonds hinder. Het bestemmingsplan is hierover te onduidelijk. Als het plein voor evenementen gebruikt gaat worden, waar moet men dan parkeren? Waarom wordt het dorpsplein niet in het centrum van Ulicoten aangelegd in plaats van aan de rand van het dorp, dat is een onlogische plek. Het zou bijvoorbeeld op de plaats van het huidige dorpshuis kunnen.

Zie reactie bij 11ink02493, punt 2. In aanvulling daarop ten aanzien van het situeren van het dorpsplein in het Dorpsstraat van Ulicoten in plaats van aan de Bernardusstraat. Fysiek biedt de Dorpsstraat in Ulicoten weinig ruimte voor een dorpsplein. Weliswaar wordt het plein voor het appartementencomplex Dorpsstraat 71 nu als zodanig gebruikt (ook hier is in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen de aanduiding 'evenemententerrein' gelegd), echter dit plein is particulier eigendom. De invulling van het huidige dorpshuis is nog niet bekend, maar het slopen van dit karakteristieke pand ligt niet voor de hand. Wij zien juist meerwaarde in de combinatie met de MFA, die fysiek in de Dorpsstraat niet mogelijk is.

2. De richtafstanden van de MFA tot woningen wordt te makkelijk verkleind op grond van het feit dat het een "gemengd gebied" is. Indiener bestrijdt dat: er is sprake van een gewone woonwijk, er staan bijvoorbeeld in de directe omgeving bejaardenwoningen. Hij is van mening dat er nu te makkelijk te veel hinder mogelijk wordt gemaakt, zeker in combinatie met punt 1.

Zie reactie bij 11ink02493, punt 1.

3. Het bestemmingsplan gaat uit van een bebouwingspercentage van 100% binnen het bouwvlak. Dat biedt nog veel bouwmogelijkheden in de toekomst. Indiener wil dat het bebouwingspercentage aangepast wordt op het nu voorliggende plan.

Zie reactie bij 11ink02493, punt 3.

4. De verkeersbelasting op de Bernardusstraat neemt door het plan toe: nu is er alleen overdag verkeer, straks ook in de avonden. Kan er geen eenrichtingsverkeer worden ingesteld via het Kerkepad en dan linksaf met eenrichtingsverkeer de Bernardusstraat in?

Op dit moment wordt de noodzaak tot het instellen van éénrichtingsverkeer op dit deel van de Bernardusstraat niet gezien. Bij realisatie van de MFA zal de directe omgeving worden aangepast, onder andere op het realiseren van een Kiss and Ride strook (of Zoen en zoef zone) aan de zijde van de MFA. Dit staat echter los van dit bestemmingsplan. De huidige infrastructuur is geschikt om de (beperkt extra) verkeersstromen in goede banen te kunnen leiden.

5. Op de inspraakavond werd aangegeven dat er voor de veiligheid van de kinderen een heg langs de Bernardusstraat komt, met daarachter het trottoir. Indiener is van mening dat hierdoor een onoverzichtelijke situatie ontstaat bij de knik in de Bernardusstraat (ter hoogte van nummers 16 en 18).

De heg waarnaar door indiener wordt verwezen zal niet meer dan 1 meter hoog worden. Het is goed mogelijk om over de heg heen te kijken, waardoor een onveilige situatie niet zal ontstaan.

Conclusie

Op basis van de voorgaande beoordeling van de zienswijzen moet worden geconcludeerd dat de zienswijzen ongegrond zijn en dat er geen aanpassing van het bestemmingsplan hoeft plaats te vinden.

Afdeling ruimtelijke zaken
8 september 2011