Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Tappersheul III’

8 november 2021

Nota van beantwoording zienswijzen

A. Inleiding

Op 16 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Tappersheul III”. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 23 februari 2021 en heeft ter inzage gelegen van 24 februari 2021 tot en met 6 april 2021. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ontvangen. De zienswijze zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Provincie Utrecht	31 maart 2021	31 maart 2021	D21012201
2.	Promad namens Van den Hadelkamp Oudewater BV	2 april 2021	6 april 2021	D21012507
3.	Bakhuijsen de Neef namens Hoveniersbedrijf Brand BV	1 april 2021	2 april 2021	D21012350
4.	Promad namens Bouw- en Aannemingsbedrijf Van Hoorn & Van der Kley BV	16 maart 2021	16 maart 2021	D21010967
5.	Schaats- en skeelervereniging Oudewater (SVO)	2 april 2021	6 april 2021	D21012500
6.	Bewoner Kardeel 4	2 april 2021	6 april 2021	D21012397

B. Beantwoording zienwijzen

Iedere zienswijze wordt in deze reactienota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.
Naast de aanpassingen die benoemd zijn in deze nota, zijn er ook enkele ambtelijke aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan gedaan.

1. Provincie Utrecht

1.1 Regels inzake detailhandel

Er wordt dringend gevraagd om artikel 3.5.1 ‘Afwijkingsmogelijkheden’ in lid c als volgt aan te vullen conform de schuingedrukte tekst:
“C: lid 3.1 en toestaan dat in aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 onder a tevens de volgende detailhandelsactiviteiten worden toegelaten, onder de voorwaarde dat
a) noodzakelijke oppervlakte-neutrale verplaatsing van (volumineuze) detailhandel vanuit oogpunt van hinder, veiligheid of economisch functioneren onder voorwaarde dat de bouwvlakken na verplaatsing een andere bestemming krijgen;
of b) nieuwvestiging van (volumineuze) detailhandel als daar aantoonbare behoefte en geen planologische ruimte voor is; en met dien verstande dat detailhandel anders dan het hieronder genoemde, niet is toegestaan...”.

Reactie
In de ontwerp Omgevingsverordening Provincie Utrecht staan in Artikel 9.20 instructieregel detailhandel, onder lid g;
het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.
Wij zullen zoals op 8 juli 2021 afgesproken (en 19 juli schriftelijk afgestemd) met de ambtenaren van de provincie in artikel 3.5.1 als voorwaarde toevoegen dat de ontwikkeling van detailhandel op het bedrijventerrein Tappersheul III geen negatieve gevolgen voor detailhandel binnen bestaand winkelgebied mag hebben. In de toelichting zullen we omschrijven dat de motivatie ook de andere aspecten van de ontwerp Omgevingsverordening moet benoemen.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
Aan artikel 3.5.1 lid c de voorwaarde toevoegen dat de ontwikkeling van detailhandel zoals bestemd in het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de detailhandel binnen bestaand winkelgebied mag hebben zoals bedoeld in de omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022. Het tekstueel aanpassen van de toelichting op het punt over detailhandel.

2. Promad namens Van den Hadelkamp Oudewater BV

2.1 Bouwhoogte blok A
Over de bouwhoogte op blok A is na indiening van onze inspraakreactie overleg geweest met de gemeente. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is op het noordelijke deel van blok A nu een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Dit is echter niet zo besproken en niet toereikend en dient derhalve aangepast te worden naar 10 meter goothoogte aan de uiterste noordzijde en vervolgens vanaf dat punt in hoogte oplopend met minimaal 10 cm per m1 naar de zuidzijde toe naar een maximale bouwhoogte van 15 meter.
Reactie
Zoals reeds aangegeven in de inspraaknota leidt het toestaan van een grotere maximale bouwhoogte 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 10 meter kennelijk ten koste van de economische doelmatigheid.

Het voorstel om vanaf de noordelijke erfgrens met een maximale bouwhoogte van 10 meter een maximaal dakhellingspercentage van 10 centimeter per meter (10%) mogelijk te maken tot een maximale bouwhoogte van 15 meter achten wij aanvaardbaar qua landschappelijke inpassing maar in de praktijk lastig werkbaar gezien de schuine (noordelijke) erfgrens ten opzichte van de andere kavelgrenzen. Het lijkt ons daarom beter ter zake een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor burgemeester en wethouders om toe te staan dat de bouwhoogte kan worden verhoogd tot niet meer dan 15 meter mits de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond en onder voorwaarde van een naar de mening van de gemeente aanvaardbare landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hierbij kunnen er nadere eisen worden gesteld aan de architectuur conform het gedachtegoed van het beeldkwaliteitsplan. Dit zullen wij als zodanig opnemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
Er wordt een binnenplanse afwijking opgenomen in artikel 3.3.1 onder c te weten:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken voor de maximale bouwhoogte van 10 meter tot niet meer dan 15 meter, onder de volgende voorwaarden dat:

- De bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond;
- De hoogte landschappelijk/stedenbouwkundig inpasbaar is, een en ander conform het gedachtengoed van het Beeldkwaliteitsplan.

2.2 Categorie 5.2 opnemen voor de hele uitbreiding
Op blok A is nog steeds een splitsing gemaakt in de functie aanduiding en maximaal toegestane categorie. Categorie 5.2 aanduiding dient ook voor de gehele uitbreiding op blok A te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
Reactie
Wij begrijpen dat categorie 5.2 nodig is voor de activiteit puinbreken. Door de aanwezigheid van diverse bedrijfswoningen op Tappersheul is de toe te laten milieucategorie op het noordelijke gedeelte van blok A beperkt tot milieucategorie 4.2 en het zuidelijk gedeelte beperkt tot 4.1. Om het puinbreken toe te staan voor deze locatie kan onder voorwaarden een binnenplanse afwijking worden gevraagd op basis van artikel 3.5.1. sub b.
Voor het aspect geluid dient door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de milieunormen. Voor deze locatie dient de maximale geluidbelasting bij de woningen in de vergunning te worden vastgelegd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

2.3. Aanpassen minimum aan bebouwing
Het verzoek om de tekst in artikel 3.2.1 aan te passen naar: De branches logistiek en afvalverwerking worden op verzoek van gebruiker vrijgesteld van het minimumbebouwingspercentage.
Een andere optie is om voor kavel A het minimumbebouwingspercentage te laten vervallen.
Reactie
Zoals reeds aangegeven in de inspraaknota wil de gemeente die bevoegdheid in de hand houden. Zo kunnen we bij het onder- of overschrijden van het bebouwingspercentage de aanvraag toetsen aan de ruimtelijke kwaliteit. Die ruimtelijke kwaliteit is voor het zuidelijke gedeelte van verkavelingsblok A vooral van belang voor de nieuwe bedrijven in verkavelingsblok B en de bestaande bedrijven aan de Iepenweg aan de overzijde. Daarom schrijft het beeldkwaliteitsplan voor dat op de hoek van de doorgetrokken Elzenweg een gebouw op de aangegeven hoekpunt moet worden gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteit is voor het noordelijke gedeelte van verkavelingsblok A vooral van belang voor een goede landschappelijke inpassing in het open landschap. Het beeldkwaliteitsplan benoemt groen en schanskorven als middelen om dit goed op te lossen. De gemeente vindt de nadere toetsing dan ook van belang en de voorgestelde middelen redelijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4 Eis van raampartijen in het geveloppervlak
Minimaal 25% van het geveloppervlak (aan zuid- en westzijde) op kavel A dient te bestaan uit raampartijen. Dit is niet altijd mogelijk, gezien onze bedrijfsactiviteiten is een blinde gevel mogelijk noodzakelijk aan de westzijde en ter plaatse van de brandgangen.
Reactie
Zoals reeds aangegeven in de inspraaknota en in de reactie onder 2.3 is voor de ruimtelijke kwaliteit van de doorgetrokken Elzenweg 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 in twee bedrijfskavels wordt opgedeeld en er een noordelijke bedrijfskavel ontstaat die niet grenst aan (en ontsloten wordt vanaf) de openbare Elzenweg, vervalt voor die kavel

de eis minimaal 25 % van de gevel van raampartijen te voorzien, immers aan de eis om een hoekpunt te bebouwen kan niet meer worden voldaan. Die eis blijft wel gelden voor de resterende zuidelijke bedrijfskavel die grenst aan en (ontsloten wordt) vanaf de openbare Elzenweg.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.5 Erfafscheidingen
Gezien onze bedrijfsactiviteiten dient aan de zuidzijde van blok A de mogelijkheid aanwezig te zijn om een betonnen blokkenwand te kunnen plaatsen, gelijksoortig aan bestaand op Tappersheul.
Reactie
Zoals reeds aangegeven in de inspraaknota is het in verkavelingsblok A op basis van het beeldkwaliteitsplan toegestaan aan de noord- en oostzijde een muur / schanskorf te plaatsen mits voorzien van begroeiing van hedera of van een andere groene uitstraling. Een muur / schanskorf is niet toegestaan aan de zuidzijde van verkavelingsblok. Deze zijde grenst namelijk niet aan het landschap maar aan het bedrijventerrein met voorkanten van bedrijfsgebouwen. Een muur / schanskorf doet dan afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Aan de zuidzijde is wel een open hekwerk toegestaan mits dit niet voor de representatieve hoek wordt geplaatst en verder volgens de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.6 Groenzone
Het recreatiepad dat aan de noordzijde van blok A is gesitueerd dient aan de oostzijde rechtdoor te lopen naar de Broekkade. Er blijft zo een sloot gelegen tussen blok A en het recreatiepad. Dit is gewenst uit oogpunt van de bedrijfsmatige en milieubezwarende activiteiten die gaan plaatsvinden binnen blok A. Tevens dient aan de noordzijde uitsluitend ‘lopende’ recreatie mogelijk te zijn en geen eettafels of andere ‘zittende’ recreatie.
Reactie
Zoals reeds aangeven in de inspraaknota zal de inrichting van de groenzone ten noorden en ten oosten van blok A in het landschapsplan nader worden uitgewerkt. Hierbij zullen wij een sloot situeren tussen de kop van blok A en het Broeckerpark en zullen wij hier ter plaatse uitgaan van ‘lopende’ recreatie en niet van ‘zittende’ recreatie. Het recreatiepad kan zo qua route worden gehandhaafd (doordat er een nieuwe sloot komt te liggen tussen het pad en blok A) en ook de aansluiting van het recreatiepad op de Broekkade kan worden gehandhaafd.
In het ontwerpbestemmingsplan is het recreatiepad niet aangeduid. Het beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast. Een aanpassing van het bestemmingsplan is op dit punt niet nodig.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.7 Bouwhoogte lichtmasten
De bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 9 meter. Dit is een beperking op onze provinciaal vergunde activiteiten. Hierbij het verzoek dit alsnog aan te passen zodat maximaal 20 meter is toegestaan.
Reactie
Zoals reeds aangeven in de inspraaknota zien wij deze beperking niet en vinden een hoogte van 20 meter voor deze locatie niet acceptabel. De noordzijde van verkavelingsblok A ligt aan twee zijden aan het open landschap van het Groene Hart.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bakhuijsen de Neef namens Hoveniersbedrijf Brand BV

3.1 Inspraakreactie
Adressanten hebben eerder inspraakreactie t.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Een afschrift daarvan is aangehecht. Zij verzoeken de inhoud daarvan als hier geheel herhaald en ingelast te beschouwen.
Reactie
Voor de reactie op de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan verwijzen wij graag naar de inspraaknota welke de adressant heeft ontvangen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.2 Groenvoorziening
Op de op zich ruime kavels is de bebouwing betrekkelijk dicht aan de zijde van het Toleind geprojecteerd. Dit laat erg weinig ruimte voor een toereikende groenvoorziening, waarmee de huidige groene opzet van de bestaande structuur aan weerszijden van het Toleind zo veel mogelijk intact had kunnen worden gelaten.
Reactie
Alleen aan de overzijde van het bedrijf en bedrijfswoning aan het Toleind komt bebouwing. De groenstrook tussen de beoogde bebouwing en de rand van de Iepenweg wordt circa 30 meter diep en er worden extra bomen geplant en een groene wal aangelegd. De bebouwing krijgt een losse opzet en een hoogtebeperking van 8 meter. De zijkanten 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.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.3 Verplaatsen blok E
Blok E wat verder weg van het Toleind en wat meer naar het oosten te verplaatsen.
Reactie
Hoewel er sprake is van een inpassing in een omgeving die groen blijft, is een verruiming van de groene omgeving redelijk met oog op de huidige situatie waar er geen bebouwing aan de overzijde is. Wij hebben besloten om de afstand te verruimen: de nieuwe bebouwing komt op meer dan 45 meter in plaats van de ruim 30 meter uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn bereid om het verkavelingsblok E circa 17 meter oostwaarts te verleggen zodat er meer afstand ontstaat tussen de bedrijfswoning en blok E en meer ruimte voor een groene inpassing. Voor de bedrijfswoning heeft dit een positief effect. Het verkavelingsblok E komt daarmee in lijn te liggen met de grondwal voor de sportvoorzieningen aan de Kabelslag, de grondwal wordt feitelijk doorgezet. Met het verleggen van het verkavelingsblok blijft de stedenbouwkundige visie intact.

De ingekomen zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
Het bouwvlak van Blok E komt circa 17 meter naar achteren (oostwaarts) te liggen op de verbeelding. Tevens zal de grondwal in de verbeelding worden aangeduid.

3.4 Groenvoorziening
Moeilijk overeind kan worden gehouden dat er royaal groen tussen de voorgevelrooilijn en het Toleind wordt gerealiseerd. Op de geschetste verkavelingsopzet is ter plaatse niet meer dan een enkele bomenrij ingetekend.

Reactie
Gezien onze reactie onder punt 3.3 komt er meer ruimte en daarbij ook meer ruimte voor groen tussen de bedrijfswoning en blok E.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.5 Verschil in planologische situatie
De planologische situatie ten noorden van het hek is een compleet andere dan die ten zuiden van het hek, waar het Toleind zich bevindt. Het bestaande industrieterrein Tappersheul oogt erg rommelig, terwijl de omgeving van de bedrijfsgebouwen en woningen aan de zuidzijde van het hek, aan het Toleind, er aangeharkt bij ligt. Om deze reden ligt het niet voor de hand om de uitbreiding van het bedrijventerrein - en de overige geprojecteerde voorzieningen, zoals het zwembad en de skeelerbaan - ten zuiden van het hek aan het Toleind te realiseren.
Reactie
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 zal de gemeente de verkeersontsluiting van de bedrijven aan de overzijde van het Toleind ten noorden van het hek situeren.
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. In het huidige plan leggen we een nieuwe kernrandzone aan, met nieuwe ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Door de afmetingen van het plangebied kan zowel aan de voorkant als aan de achterkant een groene zone aangelegd worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.6 Onderhoud aan openbare ruimte
Onduidelijk of er tijdens de planperiode voldoende middelen beschikbaar zullen zijn en blijven om adequaat onderhoud aan het groen en de publieke ruimte te laten plaatsvinden.
Reactie
Het onderhoud zal zoals gebruikelijk onderdeel worden van de jaarbegroting van de gemeente. Het nieuwe Broeckerpark is een landschapspark en zal extensief worden beheerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.7 Verkeersdruk
Naar verwachting levert verwezenlijking van het plan in de toekomst extra verkeersdruk op.
Reactie
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.

De oplossing daarvoor is 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. De gemeente voorziet de realisatie van het splitsen van de rijkstroken als onderdeel van de voorgenomen revitalisering.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.8 Afspraken
Op 19 oktober 2019 heeft de indiener van de zienswijze in zijn raadsadres schriftelijk uiteengezet wanneer, hoe, met wie en onder welke omstandigheid de afspraak met hem en zijn bedrijf is gemaakt dat, kort gezegd, Toleind in het groen zou blijven.
Reactie
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.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Promad namens Bouw- en Aannemingsbedrijf Van Hoorn & Van der Kley BV

4.1 Parkeren
Op de gronden van de Elzenweg 36 zijn enkele bedrijfshallen met de daarbij behorende kantoren gevestigd. Ten tijde van realisatie was 'het volledig parkeren op eigen terrein' nog niet aan de orde en was het toegestaan gebruik te maken de openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving. In het nu voorliggende plan lijkt het erop dat de langsparkeervakken aan de oostzijde van de Iepenweg komen te vervallen.

Reactie
Reeds in het huidige vigerende bestemmingsplan Tappersheul (I en II) uit 2009 is al vastgelegd in regel 4.1 lid r dat in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein.
In het ontwerpbestemmingsplan Tappersheul III is een groenbestemming opgenomen voor de strook maar zijn parkeerplaatsen toegestaan binnen deze bestemming. De gemeente studeert wel op het laten vervallen van de vrachtwagenparkeerstrook aan de Iepenweg maar de precieze invulling daarvan volgt later.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. Schaats- en Skeelervereniging Oudewater (SVO)

5.1 Bestemming buitenring
Het is essentieel dat de buitenring ook de bestemming skeelerbaan krijgt.
Reactie
Een (recreatieve / oefen)skeelerbaan als buitenring is volgens de regels (artikel 5.1. sub a2) toegestaan. In de toelichting zullen we dit verduidelijken.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld dat de buitenring ook gebruikt mag worden als recreatieve / oefen skeelerbaan.

5.2 Bijgebouw
Het maximaal te realiseren bijgebouw van 250 m² is niet passend binnen het bouwvlak. Tevens dient deze elders gesitueerd te worden.
Reactie
De maximaal te realiseren oppervlakte van 250 m2 voor een bijgebouw past inderdaad niet in het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan dat 200 m2 groot is aangegeven. Met oog op de ronde bochten van een skeelerbaan is situering van een bijgebouw op of meer richting de hoekpunten van de kavel praktischer dan centraal in de as. De gemeente is daarom bereid het bouwvlak te vergroten over de gehele breedte van de kavel zodat het bijgebouw past en er flexibiliteit is in situering. Het bouwvlak wordt circa 700 m2 groot. In de regels blijft de maximale oppervlakte van het bijgebouw gehandhaafd op 250 m2.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
Het bouwvlak op de verbeelding wordt vergroot en iets naar het zuiden verlegd.

5.3 Omvang bouwvlak
De grootte van het bouwvlak in artikel 5.2.1 lid c is niet correct.
Reactie
Zoals in onze reactie onder punt 5.2 aangegeven is deze constatering juist en wordt dit aangepast.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
Het bouwvlak op de verbeelding wordt vergroot.

5.4 Bouwwerken
Gezien de beperkte ruimte van het terrein vraagt indiener zich af waar bouwwerken geen gebouwen zijnde geplaatst moeten worden.
Reactie
De gemeente wil het landschappelijk beeld van de skeelerbaan zoveel mogelijk vrijhouden van gebouwen en bouwwerken. Functies waarvan het niet direct noodzakelijk is dat zij direct aan de skeelerbaan zijn gesitueerd, zoals een materialenberging, zien wij daarom graag geïntegreerd in het bijgebouw in het bouwvlak. Om goed gebruik van de baan mogelijk te maken wil de gemeente functies die direct aan de baan gesitueerd moeten worden, zoals een start- of juryhuisje, mogelijk maken mits van beperkte afmetingen (maximaal 5 m2 met een hoogte van maximaal 3 m).

De ingekomen zienswijze reactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.
Voor de duidelijkheid zal in de regels worden opgenomen dat een klein juryhuisje van maximaal 5 m2 en 3 meter hoog is toegestaan binnen de bestemming ‘Sport’, buiten het bouwvlak in de functie aanduiding ‘Skeelerbaan’.

5.5 Lichtmasten
Lichtmasten van 8 meter zijn te laag. Door hogere lichtmasten te plaatsen kan er volstaan worden met minder lichtmasten.
Reactie
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. Dit kan door middel van een tijdelijke kruimelafwijkingsprocedure (Besluit omgevingsrecht).

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.6 Afmeting baan
De wenselijk afmeting voor de baan is 140 bij 70 meter. Dit past net, maar dan is er geen ruimte meer voor het gebouw en de bouwwerken.
Reactie
Een kavel van 130 meter bij 70 meter is naar onze mening voldoende om een wedstrijdbaan (inclusief buitenring) te realiseren. Dit is gebaseerd op afmetingen die de KNSB hanteert en op de afmetingen van voorbeeldbanen. Qua maatvoering is de invulling vergelijkbaar met de skeelerbaan van bijvoorbeeld de skeelervereniging Rijssen. Door de invulling van de skeelerbaan tot aan de polderwetering aan de zuidzijde ontstaat een kavel van 70 meter breed bij 130 meter lang aan de oostzijde en 150 meter lang aan de westzijde. Over de middellijn van de kavel ontstaat daardoor een lengte van 140 meter. Door slimme positionering van het bijgebouw in een hoekpunt ontstaat daardoor extra ruimte. Verdere aanpassing is in het plangebied met oog op de andere aanwezige functies niet mogelijk en ook niet nodig.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.7 Entree
Er is te weinig inzicht of de entree voldoende toereikend is om met groot materieel op het terrein te kunnen komen.
Reactie
De toegang voor onderhouds- of bevoorradingsvoertuigen is via het parkeerterrein dat een breedte heeft van 16 meter en is aangesloten op de kavel van de skeelerbaan over een breedte van 10 meter. Dat volstaat naar de mening van de gemeente voor de toegankelijkheid van de skeelerbaan voor bestelbussen en lichte vrachtwagens om af en toe groot materiaal op het terrein te brengen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.8 Grasstrook
Er dient een grasstrook/loopruimte te komen tussen het talud en de buitenring.
Reactie
Zoals aangegeven is de breedte van de kavel met de bestemming sport 70 meter. Groen talud kan in de aanliggende bestemming groen worden gerealiseerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.9 Overkapping
Overkapping over de skeelerbaan is gewenst.
Reactie
Zoals aangegeven in de inspraaknota vinden wij een overkapping stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarnaast vraagt een overkapping een dusdanige investering dat wij vraagtekens stellen bij de financiële haalbaarheid hiervan. Aangezien dit financieel niet is onderbouwd kunnen we dit niet direct bestemmen. De bestemmingen in het bestemmingsplan moeten naast ruimtelijk onderbouwd ook financieel haalbaar zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6. Bewoner Kardeel 4

Gezien de nummering in de zienswijze zijn de eerste 4 punten – die in de zienswijze niet genummerd waren – hier met een letter opgenomen om zoveel mogelijk de nummers uit de zienswijze te behouden.

6.A Maximale geluidsniveaus

Het onderzoek bij het bestemmingsplan van KuiperCompagnons is onvolledig en ondeugdelijk. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat m.b.t. de maximale geluidsniveaus er niet wordt voldaan aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Het beperken van het schreeuwen/hard praten van personen en het gebruik van het fluitje in het buitenzwembad zoals door KuiperCompagnons is geadviseerd is niet realistisch.

Reactie

De conclusie dat niet zondermeer aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie wordt voldaan is op zich juist. In het rapport is echter een uitgebreide beschouwing over deze overschrijding gegeven en is aangegeven welke maatregelen wel en niet realistisch te treffen zijn. Anders dan indiener stelt zijn de maatregelen niet alleen geadviseerd maar heeft dit ook geleid tot het opnemen van diverse specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan. Deze regels worden uitvoerbaar en handhaafbaar geacht.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.B Cumulatieve geluidsbelasting

Tevens is in voornoemd onderzoek de geluidsemissie uit het skeelerpark niet meegenomen. De omliggende woningen liggen binnen de richtafstand uit de VNG-publicatie voor openlucht ijsbanen, derhalve is hiervoor ook een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien in het toekomstige plan de sportvoorzieningen (zwembad en skeelerpark) functioneel met elkaar verbonden zijn dient de cumulatieve geluidsbelasting vanwege het zwembad en skeelerpark in combinatie met alle overige ruimtelijke ontwikkelingen berekend en beoordeeld te worden, dit is niet gebeurd!

Reactie

Het zwembad en de het skeelerpark zijn twee losstaande ontwikkelingen die afzonderlijk van elkaar functioneren. Het is dan ook niet duidelijk op grond waarvan indiener stelt dat sprake zou zijn van een functionele binding. Het skeelerpark is naar aard en omvang vergelijkbaar met een categorie-3.1-inrichting zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is en bovendien zijn aanvullende regels in het bestemmingsplan opgenomen om e.a. planologisch te borgen. Deze regeling is naar aanleiding van de zienswijze nader aangescherpt door het uitsluiten van spraak- en muziekinstallaties.
Wat betreft cumulatie geldt dat beide ontwikkelingen op zichzelf aan stap 2 kunnen voldoen zodat in beginsel geen noodzaak tot cumulatie bestaat. Omdat beide afzonderlijk aan 45 dB(A) kunnen voldoen zal het gecumuleerde niveau ten hoogste 48 dB(A) bedragen (45 dB(A) + 45 dB(A) = 48 dB(A)), wat zondermeer aanvaardbaar genoemd kan worden. Daarbij geldt dat gezien de ligging en de langgerektheid van de percelen in de praktijk nauwelijks sprake zal zijn van cumulatie. Bij de direct tegenover het zwembad gelegen woningen zal het zwembad maatgevend zijn en bij de direct tegenover het skeelerpark gelegen woningen het skeelerpark. Overigens wordt de ruimte tussen de skeelerbaan en het zwembad in het vast te stellen bestemmingsplan nog groter (zie ambtshalve wijzigingen).

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.C Voertuigbewegingen

De conclusies van KuiperCompagnons zijn gebaseerd op een relatief laag aantal voertuigbewegingen die van en naar de parkeerplaats van het zwembad zullen rijden. Door KuiperCompagnons is ingeschat dat 25% van het verkeer van en naar het zwembad gebruik zal maker van het Toleind, dit is niet realistisch aangezien deze ontsluiting 200 meter ten noorden van het zwembad ligt en loopt via het bedrijventerrein dat in bepaalde perioden afgesloten is met een hek. Tevens is de verkeersaantrekkende werking vanwege de nieuwe bedrijfsterreinen aan de noordkant niet onderzocht.

Reactie
Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 14 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Tevens is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek met betrekking tot het wegverkeerslawaai uitgevoerd dat als bijlage 11 is toegevoegd. In deze rapportages is de verkeersgeneratie van de gehele ontwikkeling beschouwd. Voor het autoverkeer naar het zwembad en de skeelerbaan houden de bureaus rekening met enig aandeel bovenlokale bezoekers niet afkomstig uit de stadskern voor wie de ontsluiting over het Toleind een directere route vormt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.D verkeersbewegingen skeelerbaan
En zo ook is in de berekeningen op geen enkele wijze onderzoek gedaan naar het aantal verkeersbewegingen welke de skeelerbaan met zich mee brengt. En zijn deze wel te verwachten extra verkeersbewegingen niet, in de tot op heden gepresenteerde berekeningen verwerkt.
Reactie
In de bovengenoemde onderzoeken van Goudappel Coffeng en KuiperCompagnons zijn de verkeersbewegingen van de skeelerbaan al meegenomen. Hetgeen de indiener verzoekt is dus al in het kader van het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

De volgende zienswijzen worden gegeven in het kader van een uitgevoerd akoestisch onderzoek van ingenieursbureau AV-Consulting BV

6.1 Geluidsniveaus 60 dB(A) etmaalwaarde
De geluidniveaus op de gevels van verschillende woningen te Oudewater, veroorzaakt door de geprojecteerde sportvoorzieningen en door het verkeer zijn - in de representatieve bedrijfssituatie - significant hoger dan de geluidseisen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" alsmede uit het Activiteitenbesluit, namelijk ten hoogste 60 dB(A) etmaalwaarde.
Reactie
Allereerst wordt opgemerkt dat de geluidbelasting gezien de ligging ter plaatse van de woning van indiener significant lager zal zijn dan indiener doet voorkomen. Verder wordt opgemerkt dat de door AV consulting berekende geluidbelasting aantoonbaar onjuist is. Ten eerste heeft AV een onjuist (te hoog bronvermogen) gehanteerd, wat niet overeenkomt met de maximaal toegelaten bedrijfscategorie. Verder heeft AV de muziekgeluidcorrectie van 10 dB in rekening gebracht omdat zij veronderstelt dat sprake is van muziekgeluid terwijl dit in de reguliere bedrijfssituatie is uitgesloten. Het vast te stellen bestemmingsplan zal op dit punt verduidelijkt worden en van een aanvullende regeling worden voorzien. Daarbij komt dat het door AV gehanteerde uitgangspunt tot een overschrijding van de grenswaarde van het Activiteitenbesluit zou leiden (muziekgeluid moet immers aan het Activiteitenbesluit getoetst worden) en om die reden al niet als een representatieve invulling van de maximaal planologische mogelijkheden gezien kan worden.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan
In de regels zal artikel 5.3.5 onder a worden opgenomen dat het gebruik van een geluidsinstallatie voor het ten gehore brengen van omroepberichten of muziekgeluid niet is toegestaan.

6.2 Geluidsniveaus 70 dB(A)
De maximale geluidsniveaus (piekniveaus) veroorzaakt door de geprojecteerde sportvoorzieningen en door het verkeer zijn - in de representatieve bedrijfssituatie - significant hoger dan de geluidseisen voor de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie alsmede uit het Activiteitenbesluit, namelijk ten hoogste van 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.
Reactie
Uit het rapport van AV blijkt dat de genoemde waarde van 70 dB(A) veroorzaakt wordt door een vrachtwagen. In het rapport wordt gesteld dat deze vrachtwagen in alle beoordelingsperioden bij het zwembad langskomt. Op dit punt wijkt de representatieve bedrijfssituatie af van hetgeen in het onderzoek bij het bestemmingsplan is opgenomen, waarin uitsluitend sprake is van vrachtwagens in de dagperiode. Dit zal in de regels worden opgenomen.
Uit overleg met het zwembad is gebleken dat dit ook voldoende is voor de beoogde exploitatie. AV heeft in de rapportage niet duidelijk gemaakt waarom het noodzakelijk zou zijn dat deze vrachtwagen ook in de avond- en nachtperiode langs zou moeten komen. Daarbij wordt opgemerkt dat gezien de hoogte van de optredende maximale geluidsniveaus vrachtwagenbewegingen in de avond- en nacht redelijkerwijs niet mogelijk zijn omdat deze voor een overschrijding van de geluidniveaus zouden zorgen. De door AV gepresenteerde geluidniveaus zijn dan ook een zware overschatting.
Voor wat betreft de maximale geluidsniveaus ten gevolge van het fluitje en het schreeuwen zijn zoals in het akoestisch onderzoek aangegeven maatregelen getroffen, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan
In de regels wordt opgenomen dat de bevoorrading van zowel het zwembad als de skeelerbaan alleen in de dagperiode mag plaats vinden.

6.3 Akoestisch woon- en leefklimaat
Vanwege de geluidsemissie van de geprojecteerde sportvoorzieningen zal er bij de bestaande woningen sprake zijn van een "matig tot tamelijk slecht" akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van verschillende woningen.
Reactie
Zoals onder punt 6.1 is toegelicht, is AV van onjuiste uitgangspunten uitgegaan en is er sprake van een zware overschatting van de optredende geluidsniveaus. Wanneer de juiste uitgangspunten zouden worden gehanteerd zou de situatie als “goed” worden beoordeeld. Zoals onder 6.B aangegeven bedraagt de cumulatieve geluidbelasting immers ten hoogste 48 dB(A) en valt daarmee in de klasse goed.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.4 Maatregelen
Geluid reducerende maatregelen zijn in de onderhavige situatie niet realistisch, behalve de eventuele herstructurering van het plangebied.
Reactie
Indiener onderbouwt niet waarom geluidreducerende maatregelen niet realistisch zouden zijn. Wij zijn van mening dat door de reeds getroffen en (aanvullend) vastgelegde maatregelen een aanvaarbare situatie is ontstaan en het treffen van aanvullende maatregelen dan ook niet noodzakelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.5 Geluidhinder

Uit de prognose berekeningen blijkt dat er vanwege de geprognosticeerde geluidshinder stress, slaapverstoring en gezondheidseffecten bij de bestaande bewoners zal optreden wat zal leiden tot klachten en handhavingsprocedures.

Reactie

Zoals hierboven toegelicht is de door AV geprognosticeerde geluidbelasting zwaar overschat. De geluidbelasting is dusdanig beperkt dat stress, slaapverstoring en gezondheidseffecten redelijkerwijs niet op zullen treden. De maatregelen hebben juist tot doel om klachten te voorkomen. Het staat inwoners altijd vrij wanneer zij overlast ondervinden hier een melding van te maken en het bevoegd gezag zal vanuit de beginselplicht tot handhaving een dergelijke klacht onderzoeken en hier indien nodig handhavend tegen optreden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.6 Overschrijding geluidnorm door muziek

Het ligt in de rede dat muziek ten gehore zal worden gebracht. Op grond van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai dient bij de beoordeling van herkenbaar muziek geluid nog een "toeslag" in rekening te worden gebracht van 10 dB waardoor de verwachte overschrijdingen van de geluidnormen nog hoger wordt.

Reactie

Het is correct dat indien sprake is van herkenbaar muziekgeluid de toeslag in rekening moet worden gebracht. In de berekeningen van AV blijkt deze echter al verwerkt, waardoor de overschrijding niet hoger uit zal vallen. Daarbij wordt opgemerkt dat optredende muziekgeluidniveaus (inclusief toeslag) getoetst moeten worden aan het Activiteitenbesluit en dat de gepresenteerde waarde van 60 dB(A) niet op zal kunnen treden omdat de norm van 50 dB(A) zou worden overschreden.
Verder veronderstelt AV dat sprake is van muziekgeluid terwijl dit in de reguliere bedrijfssituatie is uitgesloten. Het bestemmingsplan zal op dit punt verduidelijkt worden en van een aanvullende regeling worden voorzien.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan

In de regels zal artikel 5.3.5 onder a worden opgenomen dat het gebruik van een geluidsinstallatie voor het ten gehore brengen van omroepberichten of muziekgeluid niet is toegestaan.

6.7 Geen goede ruimtelijke ordening

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen of het omzetten van een bestemming wordt getoetst aan een “goede ruimtelijke ordening” en "zorgvuldige belangenafweging" e.e.a. is onder meer geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gelet op de geprognosticeerde geluidbelasting is hieraan geen invulling gegeven door het bevoegd gezag.

Reactie

Deze afweging is weldegelijk gemaakt, zoals ook blijkt uit de diverse onderzoeken die hiertoe zijn uitgevoerd. Zoals hierboven is toegelicht , heeft AV een onjuiste geluidbelasting geprognosticeerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.8 Herberekening

Aan de tot op heden getoonde verkeersberekeningen c.q. prognoses moeten de invloeden van de te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van de skeelerbaan worden toegevoegd en worden door berekend. Na herberekening dient de infrastructuur en zo ook milieu belasting opnieuw te worden geïnventariseerd en ter inspraak worden getoond.

Reactie
Zoals al eerder opgemerkt is door Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 14 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Tevens is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek met betrekking tot het wegverkeerslawaai uitgevoerd dat als bijlage 11 is toegevoegd. In beide onderzoeken zijn de verkeersbewegingen van de skeelerbaan al meegenomen. Daarnaast gaat het rapport van Goudappel in op de verkeersafhandeling. Hetgeen de indiener verzoekt is dus al in het kader van het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

C. Conclusie

Punten die in de zienswijzen naar voren komen betreffen met name de regeling detailhandel , de bouwvlakken op het bedrijventerrein, de situering en de bouwwerken bij de skeelerbaan en de geluidsbelasting die voortkomt uit de planologische invulling van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.

Ambtelijke aanpassingen en Staat van Wijzigingen

Ambtelijke aanpassingen

In het bestemmingsplan zullen enkele ambtelijke aanpassingen plaatsvinden voor de leesbaarheid van het plan. Het betreft de volgende aanpassingen:

- In de regels in artikel 5.3 een 'voorwaardelijke verplichting geluidsscherm' bij het zwembad bij afwijking van het gebruik zoals doorgerekend in het akoestisch onderzoek, met name met het oog op het openluchtzwembad als binnenzwembad er niet komt.
- In de toelichting de tekst over provinciaal interim beleid d.d. 1 april 2021 aanpassen.
- In de toelichting de ontwerp Omgevingsvisie Oudewater benoemen.
- In de toelichting de actuele parkeeroplossing verwerken.
- Meer ruimtereservering op de verbeelding voor de sporthal (breedte naar 45 meter) waardoor zwembad enkele meters naar het noorden schuift (ruimte tussen verkavelingsblok E en zwembad wordt 20 meter) en het bestemmingsvlak van de skeelerbaan tot aan de waterpartij aan de zuidkant loopt (strook groenbestemming verdwijnt hier).
- Naast het bestemmingsplan nemen we extra verkeerskundige maatregelen / bordenplan in de direct omgeving voor de algehele verkeersveiligheid (i.c. het verminderen van het aandeel vrachtverkeer over de Lijnbaan).
- Ten behoeve van de erfterreinafscheiding ten noorden en deels ten oosten van blok A zal in het beeldkwaliteitsplan op pagina 17 worden aangeven 'tot een maximale hoogte van 3,5 meter'. Bestemmingsplan wordt niet aangepast. T.z.t. gebruik maken van afwijking met een reguliere procedure (kruimelregeling).
- In de regels een verwijzing naar het gemeentelijke 'evenementenbeleid' opnemen. Evenementen toevoegen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Sport' en het begrip 'evenement' omschrijven in de begripsbepaling, waarbij het specifiek alleen gaat om evenementen behorende bij de sportactiviteiten- en voorzieningen. Evenementen als uitzondering opnemen in artikel 5.3.5 lid b, met verwijzing naar het Evenementenbeleid 2021 of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- In de regels in artikel 3.2.1 lid a achter 'Bijlage 3' 'bij de toelichting' toevoegen.
- In de regels in artikel 3.3.1 de afwijkingsbevoegdheid enkel voor artikel 3.2.1 onder a2 en het toestaan van een lager bebouwingspercentage opnemen.
- In de regels in artikel 3.5.1 lid b na 'toegelaten categorie' toevoegen 'of indien uit onderzoek blijkt dat (al dan niet na het treffen van maatregelen) niet meer hinder op omliggende gevoelige bestemmingen optreedt dan bij bedrijven die oorspronkelijk waren toegelaten'.
- In de regels in artikel 3.5.1 een afwijkingsmogelijkheid opnemen voor het toestaan van een toereikende andere duurzame invulling van het dakoppervlak.
- In de regels in artikel 5.3.4 lid a verduidelijken dat onder activiteiten het in bedrijf zijn van installaties en toestellen niet inbegrepen is.
- In de regels in artikel 8.3.1 'natuurwetenschappelijke' wijzigen in 'natuur(wetenschappe)lijke waarden'.
- In de regels in artikel 13.2 een dynamische verwijzing opnemen naar de Nota Parkeernormen 2021 (vastgesteld op 14 juli 2021) of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- In de toelichting de beschrijving van de procedure (hoofdstuk) 7 actualiseren naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze Nota van beantwoording zienswijzen wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Staat van wijzigingen

- Er wordt een binnenplanse afwijking opgenomen in artikel 3.3.1 onder c te weten: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken voor de maximale bouwhoogte van 10 meter tot niet meer dan 15 meter, onder de volgende voorwaarden dat:
    - De bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond;

    - De hoogte landschappelijk/stedenbouwkundig inpasbaar is, een en ander conform het gedachtengoed van het Beeldkwaliteitsplan.
- Aan artikel 3.5.1 lid c de voorwaarde toevoegen dat de ontwikkeling van detailhandel zoals bestemd in het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de detailhandel binnen bestaand winkelgebied mag hebben zoals bedoeld in de omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022. Het tekstueel aanpassen van de toelichting op het punt over detailhandel.
- Voor de duidelijkheid zal in de regels in artikel 5.2.1 worden opgenomen dat een klein juryhuisje van maximaal 5 m^2 en 3 meter hoog is toegestaan binnen de bestemming 'Sport', buiten het bouwvlak in de functieaanduiding 'skeelerbaan'.
- In de regels zal artikel 5.3.5 onder a worden opgenomen dat het gebruik van een geluidsinstallatie voor het ten gehore brengen van omroepberichten of muziekgeluid niet is toegestaan.
- In de regels (artikel 5.3.4 en 5.3.5) wordt opgenomen dat de bevoorrading van zowel het zwembad als de skeelerbaan alleen in de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur) mag plaats vinden.
- In de regels zal artikel 5.3.5 onder a worden opgenomen dat het gebruik van een geluidsinstallatie voor het ten gehore brengen van omroepberichten of muziekgeluid niet is toegestaan.
- Het bouwvlak van Blok E komt circa 17 meter naar achteren (oostwaarts) te liggen op de verbeelding. Tevens zal de grondwal in de verbeelding worden aangeduid, en worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' (artikel 4.1).
- Het bouwvlak bij de skeelerbaan op de verbeelding wordt vergroot en iets naar het zuiden verlegd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld dat de buitenring ook gebruikt mag worden als recreatieve / oefenskeelerbaan.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt geactualiseerd met de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen. Het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan wordt verwerkt in paragraaf 3.2 van de toelichting en opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- In de toelichting zal de paragraaf over milieuzonering (4.8.2) worden aangevuld met de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot het milieuaspect geluid in relatie tot de sportvoorzieningen.
- In de juridische planbeschrijving in de toelichting wordt de beschrijving van de bestemming 'Sport' aangepast naar aanleiding van de wijzigingen in de regels.