

AANTEKENEN

Aan het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT

Vooruit per e-mail: gemeente@sliedrecht.nl

Datum	24 januari 2024
Inzake	Blokland Bouwpartners B.V./ Zienwijze bestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III
Uw kenmerk	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III
Ons kenmerk	240124
Afzender	P. Blokland / p.blokland@blokland-bouwpartners.nl

Geacht college,

Namens Blokland Bouwpartners B.V., gevestigd te (3371 KA) Hardinxveld-Giessendam aan de Hakgriend 4, dien ik, naar aanleiding van de op 14 december gepubliceerde kennisgeving, hierbij vier zienswijzen in van het ontwerpbestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III'. Deze zienswijzen zijn in één document opgenomen vanwege de onderlinge samenhang.

Inleiding

Blokland Bouwpartners heeft in het gebied ten noorden van de Betuweroute verschillende percelen in eigendom. Vanuit die hoedanigheid voert Sliedrechts Buiten namens Blokland Bouwpartners met de gemeente gesprekken over de ontwikkeling van sportpark Sliedrecht Buiten en anderzijds de ontwikkeling van Sliedrecht Noord tot woningbouw.

In deze gesprekken hebben gemeente en Sliedrechts Buiten besproken om er gezamenlijk zorg voor te dragen dat beide ontwikkelingen elkaar niet in de weg staan, maar elkaar versterken. Dit betreft de ontwikkeling van het sportpark 'Sliedrecht Buiten' en de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk onder de naam 'Sliedrecht Noord'.

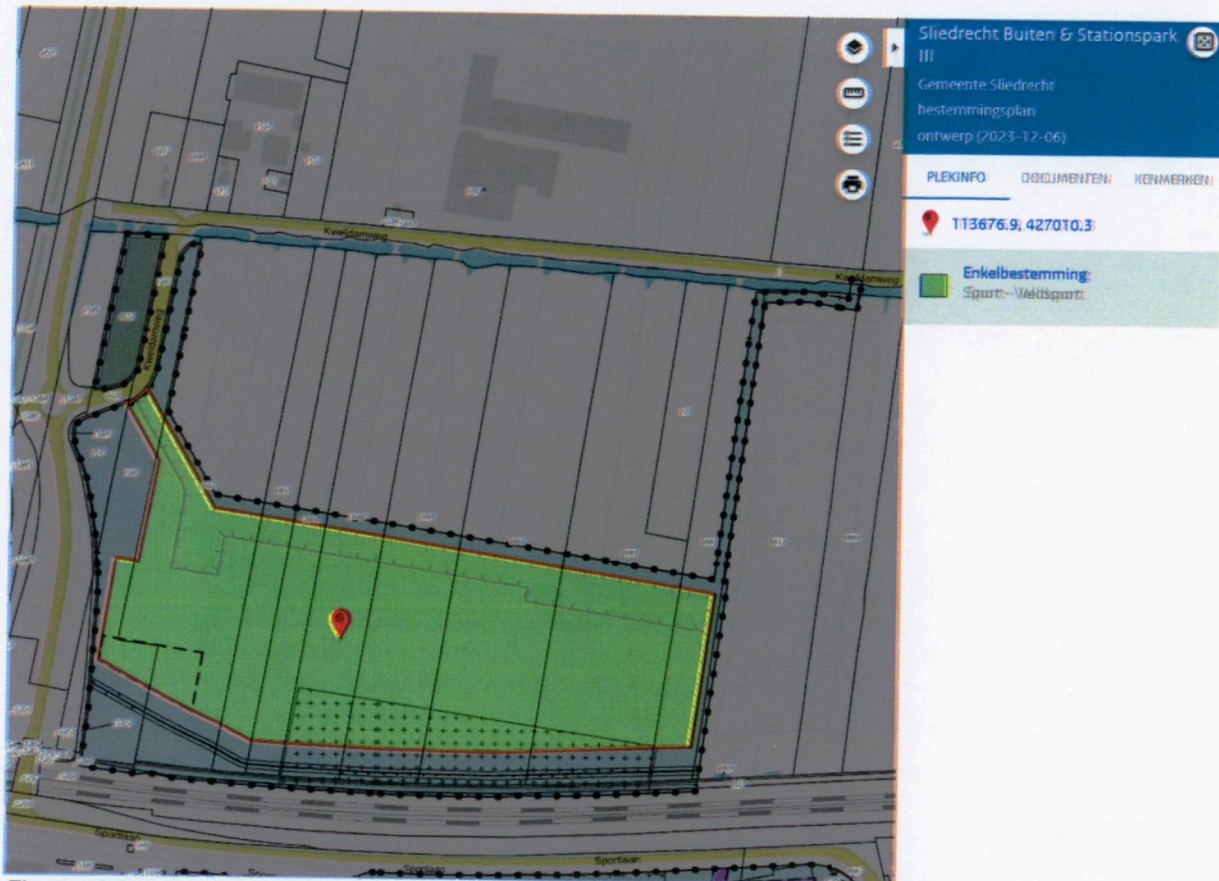
Het plangebied van laatstgenoemde ontwikkeling grenst direct aan het ontwerpbestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III'.

Vragen over het ontwerp bestemmingsplan

Blokland Bouwpartners heeft een aanzienlijk belang in de ontwikkeling van de hiervoor genoemde gebieden. Vandaar verzoeken wij de gemeente inzicht te geven in de gevolgen die het ontwerpbestemmingsplan "Sliedrecht Buiten & Stationspark III' heeft op de toekomstige ontwikkeling van woningen in Sliedrecht Noord. Hiernaast dienen wij zienswijzen in op punten waarvan wij nu weten dat die (deels) van invloed zijn op de ontwikkeling van Sliedrecht Noord.

ZienswijzenZienswijze I*Bestemming 'Sport - veldsport' op verbeelding*

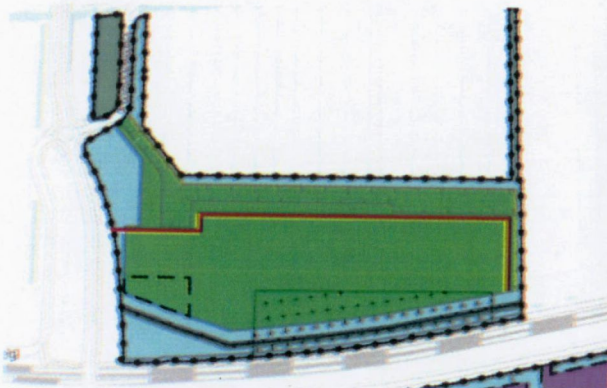
Door de introductie van sportfuncties in het gebied doet het ontwerp bestemmingsplan ook een claim op de ontwikkelruimte van Sliedrecht Noord. Om dit te voorkomen is met de gemeente afgesproken dat de sportbestemming zo strak mogelijk om de sportvelden gelegd wordt om te voorkomen dat hindercontouren beslag leggen op de beschikbare ontwikkelruimte voor wonen.



Figuur 1 Uitsnede bestemming 'Sport - Veldsport' uit ontwerpbestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III'

Zienswijze / verzoek bestemming 'Sport - Veldsport'

Wij verzoeken u de sportfunctie aan te passen en deze te begrenzen als aangegeven in onderstaande afbeeldingen. De rechter afbeelding komt uit bijlage 1, pagina 4 van 'Landschappelijke inpassing' bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Op deze wijze vallen de hindercontouren van de bestemming 'Sport- veldsport' ten noorden deels over de bestemming 'overige zone verkeer' en deels over de bestemming 'Water - Water en groen'. Ten oosten valt de hindercontour van de bestemming 'Sport- veldsport' dan over de bestemming 'Water - Water en groen'. De hindercontouren van de sportfunctie hebben op deze wijze nagenoeg geen invloed op de toekomstige woonbestemming in Sliedrecht Noord.



Aanpassing bestemming 'Sport - Veldsport' op verbeelding Ontwerp Bestemmingsplan

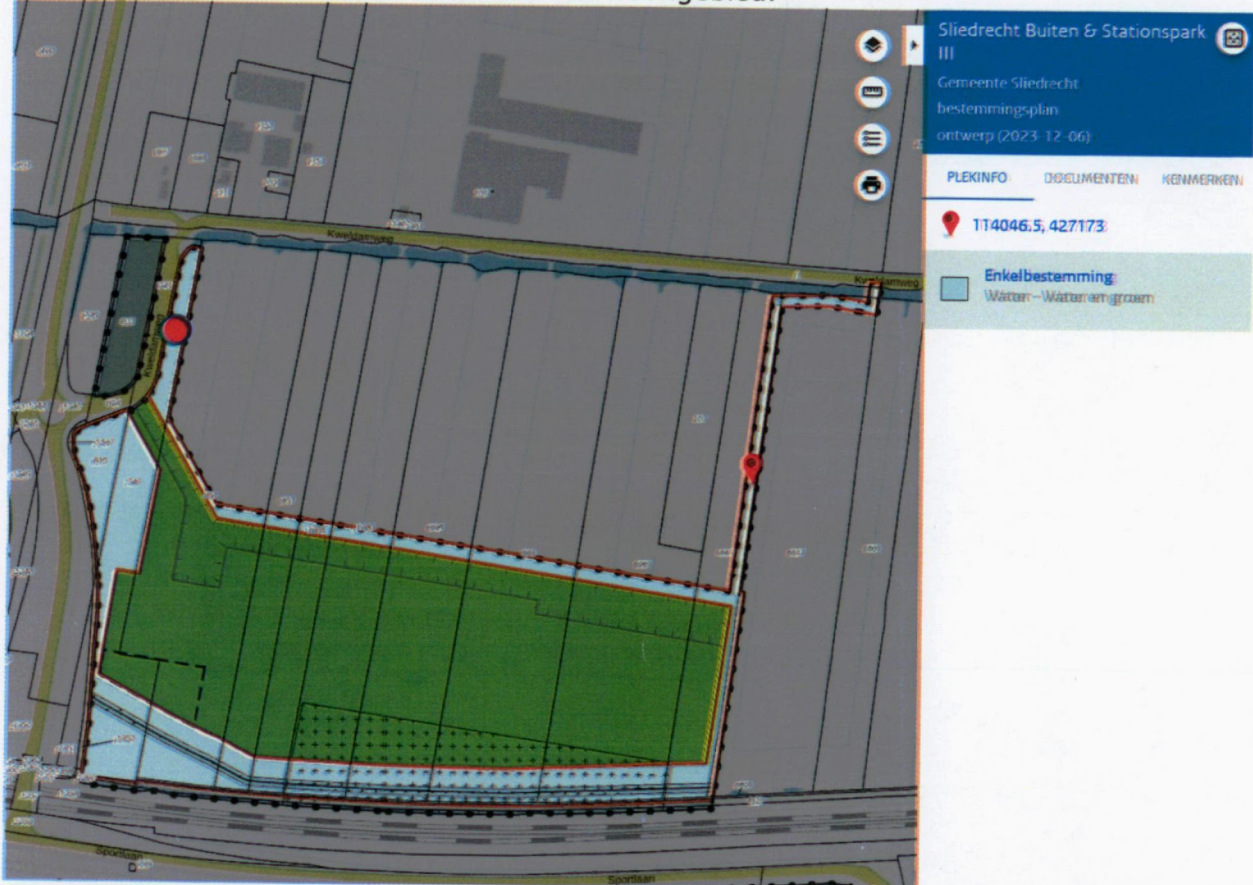


Aanpassing bestemming 'Sport - Veldsport' op verbeelding bijlage 1, 'landschappelijke inpassing' pagina 4.

Zienswijze II

Bestemming 'Water – Water en groen' op verbeelding

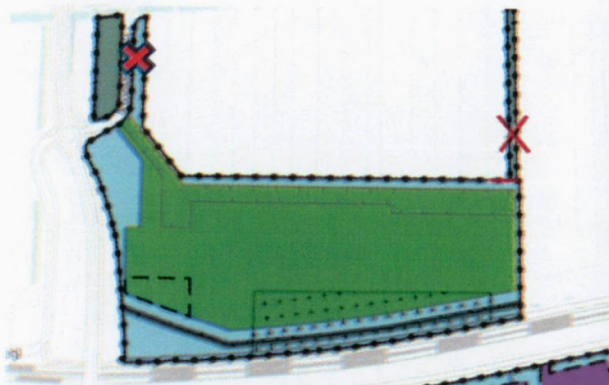
In het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke claim gedaan door middel van de bestemming 'Water – water en groen' op perceel L746 die in eigendom is van Blokland Bouwpartners. In samenwerking met de gemeente is Blokland Bouwpartners voornemens om deze percelen te bestemmen naar een woongebied.



Figuur 2 Uitsnede bestemming 'Water – water en groen' uit ontwerpbestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III'

Zienwijze / verzoek bestemming 'Water – water en groen'

Wij verzoeken u de bestemming 'Water – Water en groen' te verwijderen als aangegeven in onderstaand figuur. Hierdoor wordt voorkomen dat er op dit moment belemmeringen geïntroduceerd worden voor de ontwikkeling van de woonwijk Sliedrecht Noord.



Aanpassing bestemming 'Water – Water en groen' op verbeelding Ontwerp Bestemmingsplan

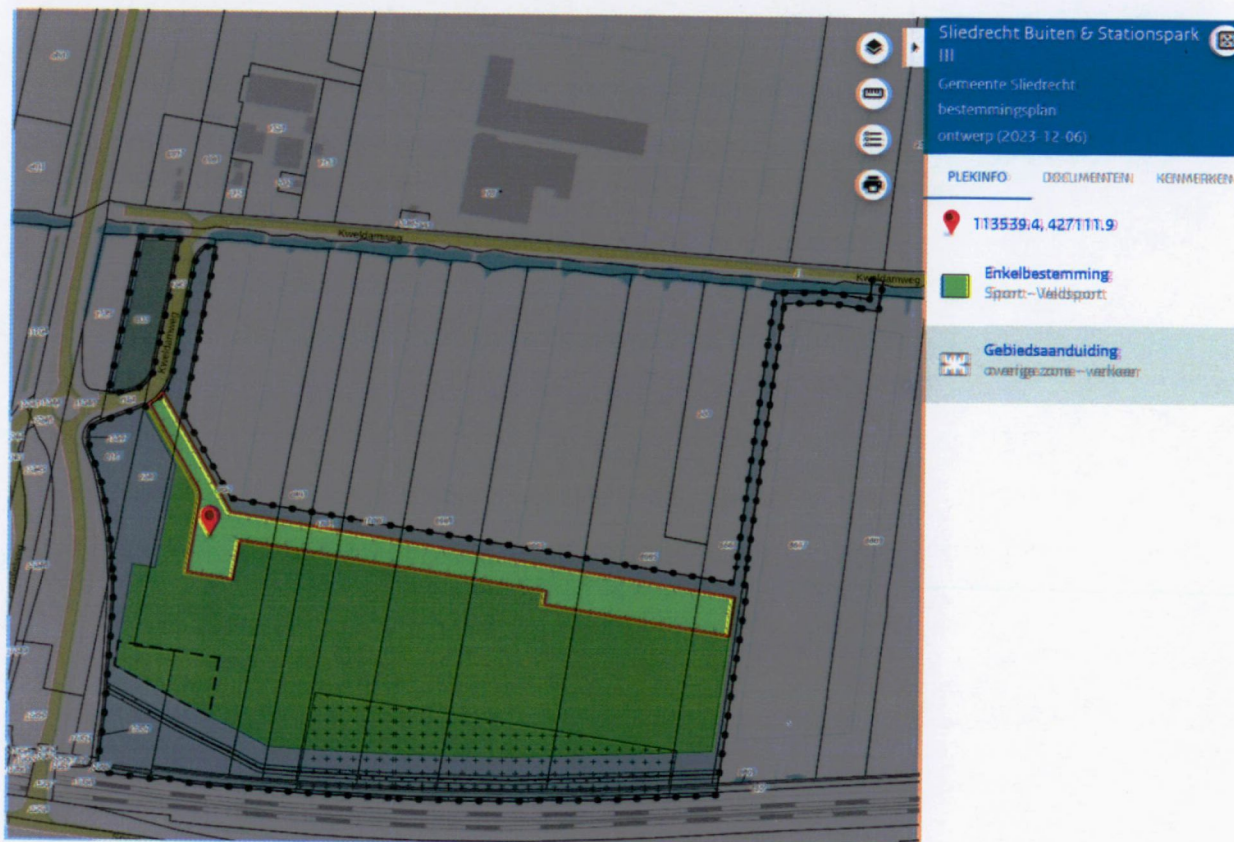


Aanpassing bestemming 'Water – Water en groen' op verbeelding bijlage 1, 'landschappelijke inpassing' pagina 4.

Zienswijze III

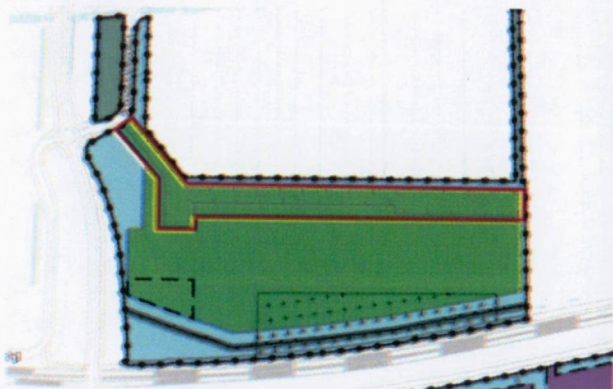
Gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeer'

Het bestemmingsplan introduceert een gebiedsaanduiding 'Overige zone - verkeer'. Deze gebiedsaanduiding is voornamelijk bedoeld om de ontsluiting en parkeeroplossing voor Sliedrecht Buiten te organiseren. In onze gesprekken hebben wij aangegeven dat wij kansen zien om deze ontsluiting te combineren met de toekomstige ontsluiting van Sliedrecht Noord. Hierdoor is er een efficiëntere en geïntegreerde ontsluiting te realiseren voor het sportpark en het woongebied Sliedrecht Noord.

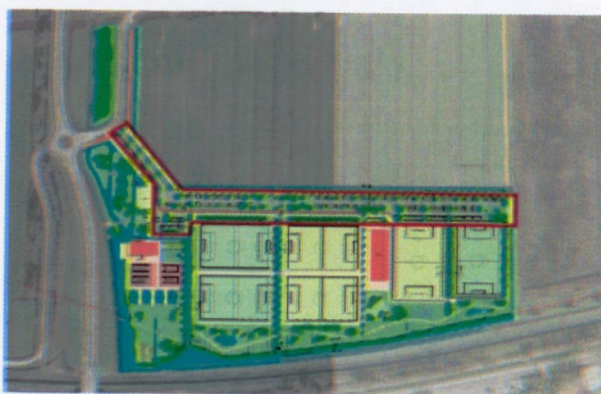


Zienwijze / verzoek Gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeer'

Om beide plannen goed te integreren verzoeken wij u meer flexibiliteit in te bouwen door de gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeer' te vervangen door een bestemming 'verkeer' conform onderstaande figuur. In combinatie met de aanpassing van de enkelbestemming 'Sport - Veldsport' creëren we ruimte om integrale en efficiënte oplossingen te realiseren voor Sliedrecht Buiten en Sliedrecht Noord.



Aanpassing Gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeer' op verbeelding Ontwerp Bestemmingsplan

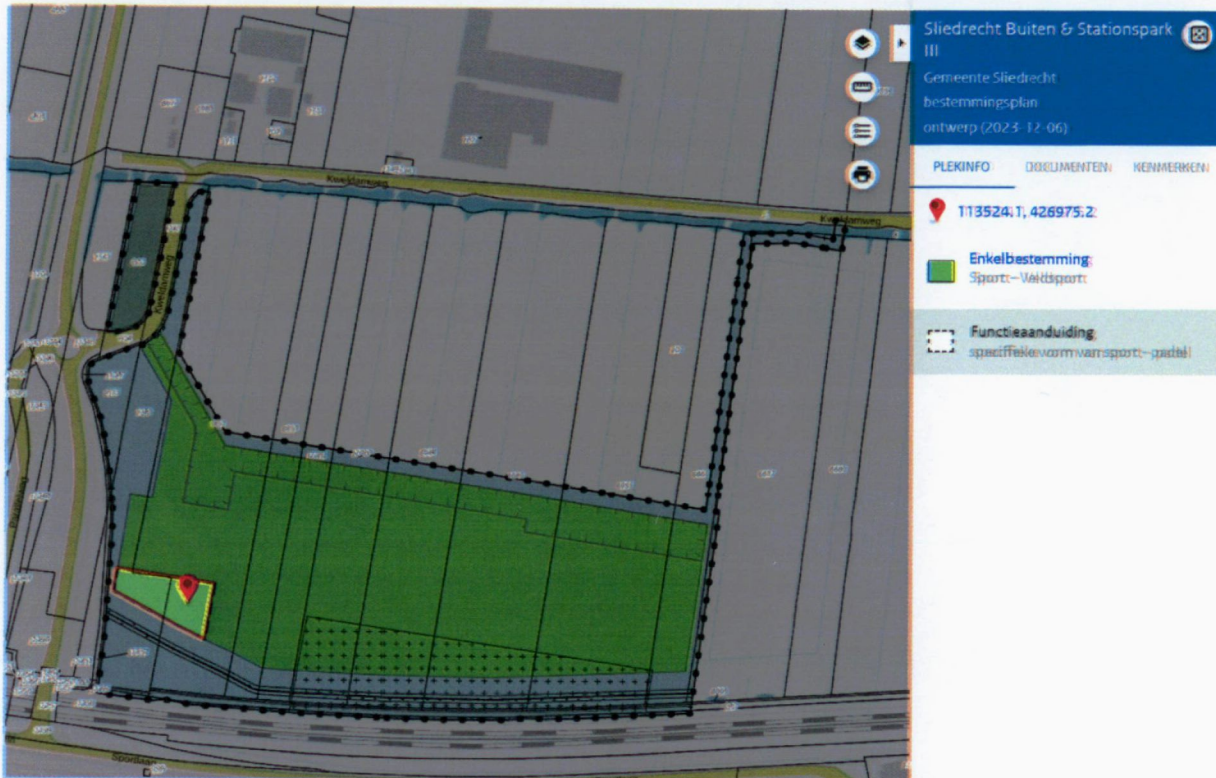


Aanpassing Gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeer' op verbeelding bijlage 1, 'landschappelijke inpassing' pagina 4.

Zienswijze IV

Functieaanduiding 'specifiek vorm van sport – padel'

In verschillende gesprekken hebben wij gesproken over de geluidhinder die bewoners in de buurt van padelbanen ervaren. Deze hindercontouren kunnen oplopen van 160 tot 210 meter tot woningbouw. Het huidige ontwerp bestemmingsplan houdt hier rekening mee door de padelbanen zoveel mogelijk in de zuid-west hoek van het plangebied sportpark Sliedrecht Buiten te positioneren. Het effect op de voorgenomen woningbouwontwikkeling is echter nog aanzienlijk groot.



Figuur 3 Uitsnede functieaanduiding 'specifiek vorm van sport – padel' uit ontwerpbestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III'

Zienswijze / vragen 'specifiek vorm van sport – padel'

Vooropgesteld, wij zien de realisatie van 4 padelbanen als niet gewenst in verband met de voorgenomen toekomstige ontwikkeling van woongebied Sliedrecht Noord. Echter begrijpen wij dat dit voor het voortbestaan van de tennisvereniging van essentieel belang is. Wij vragen u dan ook middels een geluidsonderzoek inzichtelijk te maken met welke maatregelen voorkomen kan worden dat er onnodig overlast ontstaat op het woongebied van Sliedrecht Noord en daarmee ook de haalbaarheid van deze ontwikkeling in het gedrang komt. Wij verzoeken u hierbij ook te kijken naar de positionering van bebouwing, zodat deze een afscherpende werking heeft richting het woongebied. Ook verzoeken wij u om in het bestemmingsplan geluidsmaatregelen zo dicht mogelijk bij de bron, denk aan geluidsschermen, mogelijk te maken.

Indien gewenst zijn wij bereid om onze zienswijze nader aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Piet Blokland
Blokland Bouwpartners B.V.