

# MEMO

## Onderwerp: Veelgestelde vragen ontwikkeling 't Suyt fase 2

---

### 1. Waarom is er gekozen om het plangebied te vergroten met 30 woningen?

Dit is een resultaat van het participatietraject dat is doorlopen met de klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit een geselecteerde groep omwonenden van 't Suyt fase 1, de Meander, Onderweg, Plasweg en (mogelijke) toekomstige bewoners die namens de omgeving adviseren over de toekomstige plannen.

Redenen voor de klankbordgroep om het plangebied te vergroten en de reststrook integraal mee te nemen zijn:

- Zekerheid over de invulling van de strook:  
De reststrook is in het verleden strategisch aangekocht door de gemeente en heeft op dit moment een agrarische bestemming. Echter, gezien de omvang en ligging is een agrarische bestemming voor deze reststrook niet houdbaar. Door deze reststrook nu mee te nemen in de ontwikkeling van 't Suyt fase 2 wordt er zekerheid gecreëerd over de invulling van de reststrook. Als er nu geen keuze wordt gemaakt (de reststrook wordt niet meegenomen), dan is de toekomstige invulling voor omwonenden onzekerder.
  
- Nu kunnen we meepraten over de invulling van het gebied:  
Door het gebied op dit moment mee te nemen in de ontwikkeling is er goed gesproken over de invulling van het gebied. Diverse extra uitgangspunten die de klankbordgroep heeft meegegeven voor het ontwerp:
  - o Zorg voor een voldoende groene buffer tussen de bestaande bebouwing aan de Onderweg/Meander en de nieuwe bebouwing op de reststrook;
  - o Zorg dat waterberging een belangrijke plek krijgt in het gebied;
  - o Probeer de ontsluiting zo te realiseren dat de Florijnlaan wordt ontlast.
  
- Het gebied wordt afgerond en er is meer ruimte voor een groene en duurzame invulling:  
Het aantal woningen per hectare wordt met de uitbreiding van het plangebied minder. Dit betekent dat er meer ruimte is voor een groene en duurzame invulling in het plan. Dit komt de kwaliteit van het plan ten goede.

Door de reststrook mee te nemen in de ontwikkeling krijgt de hele nieuwe wijk dezelfde uitstraling en wordt het gebied ruimtelijk gezien afgerond. We verkleinen hiermee het risico van versnipperde ontwikkeling in de toekomst.

Op de volgende pagina is te zien hoe het ontwerp is veranderd door de opmerkingen uit het participatietraject.

Ontwerp getoond op de eerste klankbordgroep  
avond (19 juni 2019).

Belangrijkste opmerkingen klankbordgroep:

- Plangrens en extra groenstrook: wens om te onderzoeken op welke manier de groenstrook kan worden meegenomen in het integrale plan.
- Verkeer Florijnlaan: de Florijnlaan is nu al te druk, indruk bestaat dat met de nieuwe ontwikkeling het nog drukker wordt.
- Mandelige gebieden: weinig animo voor.
- Appartementengebouw: hoe groot en waar komt het appartementengebouw?



Ontwerp getoond op tweede klankbordgroep  
avond (25 september 2019)

Belangrijkste opmerkingen klankbordgroep:

- Keuze voor integraal plan
- Zorg voor een voldoende groene buffer tussen de bestaande bebouwing aan de Onderweg/Meander en de nieuwe bebouwing op de reststrook;
- Zorg dat water een belangrijke plek krijgt in het gebied;
- Probeer de ontsluiting zo te realiseren dat de Florijnlaan wordt ontlast.



Ontwerp getoond op derde klankbordgroep  
avond (20 februari 2020)

- Water terug in het gebied
- Extra ontsluiting op de Onderweg
- Groene buffer tussen Onderweg/Meander en nieuwe bebouwing
- Appartementengebouw locatie vastgelegd



## **2. Stijgt het grondwaterpeil met 1 meter? En wat heeft dit voor gevolgen voor mijn niet-onderheide woning?**

Het grondwaterpeil stijgt niet. In het plangebied van 't Suyt fase 2 wordt een stuw verplaatst, waardoor het waterpeil van de sloot gelijk komt te liggen met de omliggende sloten aan de Onderweg, 't Suyt fase 1 en de Meander. Dit heeft geen gevolgen voor de hoogte van het grondwaterpeil in de omliggende gebieden. Doordat er niks verandert aan het grondwaterpeil heeft dit ook geen gevolgen voor de niet-onderheide woningen.

## **3. Er komt een tweede inrit op de Onderweg. Waarom is deze keuze gemaakt?**

Dit heeft twee redenen:

- Voor de hulpdiensten moet de wijk tenminste via twee wegen ontsloten zijn;
- De hoeveelheid autoverkeer op de Florijnlaan wordt minder.

## **4. Er komt een tweede inrit op de Onderweg. Gaat dit voor extra overlast zorgen?**

De verwachting is dat dit niet voor extra overlast zal zorgen. Dit heeft te maken met het afsluiten van de Onderweg door de komst van de Bentwoudlaan. Dit betekent dat na de afsluiting de Onderweg alleen nog wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. De verwachting is dat de hoeveelheid autoverkeer ten opzichte van de huidige situatie niet méér wordt, maar zal afnemen. Om deze verwachting te toetsen is begin maart een verkeersonderzoek uitgevoerd (voor de coronamaatregelen). De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld zodra deze beschikbaar zijn.

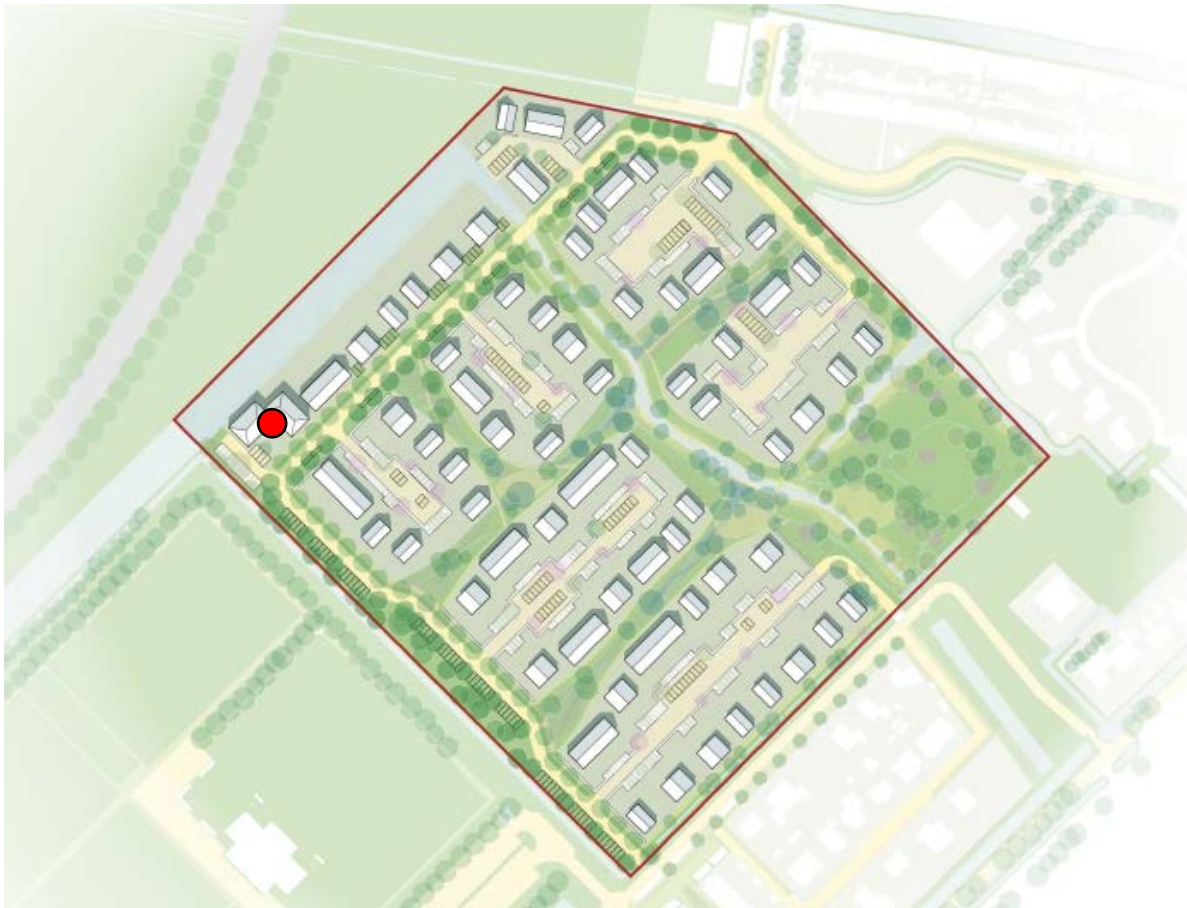
## **5. Waarom is gekozen om de inrit bij de Florijnlaan direct langs de inrit van Be Fair te plaatsen?**

Dit heeft twee redenen:

- De visie van het plan gaat uit van een centraal groen landschap waar de mensen direct aan wonen en waar autoverkeer uit het zicht is. Dit betekent dat de groene zone in het midden van het plan is gelegd en dat daar geen ruimte is voor een straat. Gevolg hiervan is dat de straat om de groene zone heen gesitueerd is, aan de zijkanten van het plangebied.
- Het voetbalveld heeft een hindercontour waarin (zonder maatregelen) niet gewoond mag worden. Door hier de straat en de parkeerplaatsen te plaatsen hoeven er geen extra maatregelen te worden getroffen.

## **6. In het plan wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw. Waar komen deze woningen?**

Hiervan zal 15% gestapeld zijn (een appartementencomplex) en 15% grondgebonden (dit kunnen rijwoningen zijn) in de woonvelden. Het appartementencomplex is linksboven in het plangebied gesitueerd en heeft een maximale hoogte van 13,5 meter. De ligging van de sociale grondgebonden woningen is nog onbekend.



*Figuur 1 Locatie appartementencomplex*

**7. Er liggen twee bedrijven aan de Onderweg 12 en 91a. Mag er wel gebouwd worden in de hindercontouren van deze bedrijven?**

Volgens de wet- en regelgeving mag de geluidsbelasting op de woning niet zondermeer hoger zijn dan 48 dB. Verschillende woningen liggen in een contour waarbinnen deze geluidsbelasting hoger is. Wanneer de bedrijvigheid aan de Onderweg blijft bestaan, moet er een onderzoek gedaan worden naar maatregelen om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Met andere woorden: het is mogelijk om te bouwen binnen de hindercontour. Er moeten dan aanvullende maatregelen worden getroffen.

**8. Er komt een nieuwe provinciale weg, mag er wel gebouwd worden zo dicht langs de nieuwe Bentwoudlaan?**

De gemeente heeft met de Provincie afgesproken dat de Provincie mitigerende maatregelen treft om de geluidsbelasting tot aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels te reduceren. Deze maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: geluidsreducerend asfalt, een geluidsscherm of geluidswal of aanpassingen aan de bebouwing.

**9. Heeft de stikstofdiscussie gevolgen voor de ontwikkeling van 't Suyt fase 2?**

Nee, dit heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling. Dit is gebaseerd op de onderzoeken die zijn gedaan voor de ontwikkeling van Triangel (dit is een gebied wat dichterbij een natura2000 gebied ligt dan 't Suyt fase 2 en waar meer woningen gebouwd worden). In het vervolgtraject (bestemmingsplanprocedure) zal dit nader onderbouwd moeten worden.