

Nota van zienswijzen, bestemmingsplan 'Eerste partiele herziening bestemmingsplan Achterveld en omgeving, Vicarielaan'

Er ligt een initiatief voor om vervangende nieuwbouw van 3 flats aan de Vicarielaan te realiseren. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 februari t/m 30 maart 2011 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 5 zienswijze reacties binnen gekomen. In deze nota worden de zienswijzen individueel samengevat en beantwoord. Het college van burgemeester en wethouders geeft haar standpunt op de ingegeven zienswijzen en aangegeven wordt of de zienswijzen consequenties hebben voor het bestemmingsplan.

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Conclusie
1			
a	Cliënte wordt geconfronteerd met parkerende en langzaam rijdende auto's nabij haar woning. Thans is nog een groenstrook aanwezig tussen haar woning en de appartementen.	De huidige woonstraat betreft al eenrichtingsverkeer, waardoor er rustig gereden wordt in de straat. Om het aantal verkeersbewegingen voor de woning te beperken is het voornemen om het eenrichtingsverkeer in te laten gaan na de inrit van het parkeerterrein. Hierdoor hoeven auto's niet voor de woning langs te rijden om te parkeren. Voorheen was de geldende bestemming binnen dit deel van het plangebied 'Groen'. Binnen deze bestemming was het reeds toegestaan in ondergeschikte mate parkeerplaatsen, wegen en verhardingen aan te brengen. Hiermee moest al rekening worden gehouden. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan zal sprake zijn van intensivering van dit gebruik maar niet in zodanige mate dat daarmee het woon- en leefklimaat van inspreker onevenredig wordt aangetast.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
b	Door de voorgenomen parkeerplaatsen naast haar woning vreest cliënte ernstige aantasting van privacy en woongenot.	Zoals al op de inspraakreactie is aangegeven staat de aanwezige haag op eigendom van inspreker. Deze haag vormt een eerste afscheiding tussen de parkeerplaats en de woning van inspreker. Hoewel voorheen een groenbestemming aanwezig was, waren daarin ook andere functies dan opgaande begroeiing mogelijk. Inspreker moest daardoor reeds rekening houden met een mogelijke verwijdering van de groenafscherming. Hoewel inspreker door het bestemmingsplan niet in een onredelijk bezwarende positie komt te verkeren, heeft Provides aangegeven in overleg te zullen treden om aanvullende afschermd maatregelen te treffen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
c	Stankoverlast door uitlaatgassen van auto's wordt verwacht.	Zoals onder 1a aangegeven, was in de oude situatie planologisch toegestaan een gedeelte van het terrein voor autoverkeer of parkeren te benutten. Op grond van het bestemmingsplan zal het gebruik ten opzichte van het oude planologisch regime worden geïntensiveerd. Echter, gelet op de hoeveelheid parkeerplaatsen en het feit dat in algemene zin kan worden gesteld dat niet iedere auto dagelijks gebruikt zal worden, is het niet aannemelijk dat sprake is van een zodanige overlast dat wij niet in redelijkheid tot het bestreden besluit hadden kunnen komen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
d	Cliënte wenst een goede afscherming tussen de parkeerplaatsen en de tuin.	Zie beantwoording onder 1b.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
e	In de gemeente IJsselstein zijn onvoldoende parkeerplaatsen, verzocht wordt het aantal parkeerplaatsen aan te laten sluiten op de parkeerbehoefte.	Op de planlocatie waren 54 appartementen aanwezig, waarvoor parkeerplaatsen in het openbare gebied waren gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen in het nieuwe plan niet verdwijnen. Er komen 16 appartementen bij. Daarnaast worden 70 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de toenemende parkeerbehoefte vanwege het plan. Dat het aantal parkeerplaatsen in het centrum onvoldoende is, heeft geen relatie met het aantal parkeerplaatsen voor dit plangebied. In de Parkeernota van 2007 is voor de sociale huur voor de schil een norm van 1,1 - 1,3 opgenomen en de overige wijken 1,2 - 1,5. In de aangehaalde uitspraak geeft de Raad van State aan dat de CROW-getallen aanbevelenswaardige getallen zijn die gebruikt kunnen worden om de parkeerbehoefte te bepalen. De Raad van State stelt niet dat deze getallen gebruikt moeten worden. Immers dit kan afhankelijk zijn van de situatie die zich ter plekke voordoet. Wij zijn van mening dat op voldoende wijze is onderbouwd dat de toevoeging van 70 parkeerplaatsen voldoende is om aan de parkeerbehoefte vanuit het plangebied te voldoen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
f	Eerder ingediende inspraakreacties moeten als herhaald en ingelast worden beschouwd.	Nu in de zienswijzen niet wordt aangegeven op welke onderdelen niet kan worden ingestemd met het antwoord op de inspraakreactie, wordt enkel verwezen naar de Nota van Inspraak en de daarin opgenomen reacties.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
2			
a	Wij hebben bezwaar tegen de bouwhoogte en bouwoppervlak (bouwmassa)	De bouwhoogte van het nieuwe plan mag maximaal 13 meter bedragen. In het vigerende bestemmingsplan is de maximaal toegestane hoogte 12 meter. Deze extra meter is noodzakelijk om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin is de minimale hoogte van een verdieping vastgelegd. Op grond van het Bouwbesluit is per bouwlaag circa 25 centimeter extra nodig. Er is dus geen sprake van het plaatsen van een extra verdieping. De noodzakelijk bouwhoogte hangt rechtstreeks samen met de eisen die vandaag de dag door de overheid aan gebouwen wordt gesteld. De toename van het bouwoppervlak en de bouwmassa vinden wij stedenbouwkundig acceptabel. Dat deze uitbreiding nadeel kan opleveren voor direct aanwonenden, staat los van de afweging of wij in redelijkheid tot het voorliggende bestemmingsplan hebben kunnen komen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
b	Al jaren wordt geklaagd door de bewoners over de overlast van roeken en reigers die nestelen in en op de bomen op het kerkhof	Het bestemmingsplan ziet op de ruimtelijke ontwikkeling van de Vicarielaan. Dit ruimtelijk planologisch kader is niet bedoeld om overlast van dieren aan te pakken. In algemene zin kan worden gezegd dat de aanwezige roeken wettelijk zijn beschermd. Hierdoor kan er niet tegen worden opgetreden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
c	Van oudsher is Eiteren een dijk van de Hollandse IJssel en is zodanig ook van nut als waterkering. Eiteren is vooral ook een landschappelijk en historisch belangrijke straat die ook nog wordt gebruikt door veel fietsers, wandelaars en hardlopers om zijn speciale karakter.	Zoals bij de voorgaande reactie is aangegeven, vinden wij de uitbreiding richting Eiteren stedenbouwkundig acceptabel. De stedenbouwkundige hoofdopzet is ook goedgekeurd door de welstandscommissie. Naast de uitbreiding richting Eiteren blijft er ruimte voor groenvoorzieningen. Het gebruik van de straat Eiteren zal niet veranderen. Het historisch en landschappelijke belang van de straat is door de realisatie van diverse woningen inmiddels in mindere mate aanwezig. Eiteren heeft ook geen functie meer als waterkering. Het bouwplan zal zich minimaal 5 meter van de openbare weg bevinden, waardoor het gebouw niet als barrière zal gaan fungeren. Tevens zullen er bomen en struiken worden teruggeplaatst.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
d	Door het opschuiven van de bebouwing zal het kruispunt Eiteren – Vicarielaan -Scheepsjager onoverzichtelijk worden voor het verkeer.	Door het opschuiven van de bebouwing wordt het kruispunt niet aangetast. Het trottoir en de weg worden niet veranderd. Door de afstand tussen de weg en de bebouwing blijft het kruispunt voldoende overzichtelijk. De verkeerssituatie wordt niet gewijzigd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

e	Woongenot en privacy ondervinden schade door bouwhoogte en oppervlak. Niet alleen ons woongenot wordt aangetast maar ook van de bewoners van de de omringende woningen.	Spreker geeft in de zienswijze aan dat schade wordt aangebracht aan het woongenot en de privacy van bewoners van meerdere woningen. Omdat niet uit de stukken blijkt dat inspreker andere omwonenden vertegenwoordigd kan de zienswijzen op dit punt enkel voor de woning van inspreker worden meegenomen. Wanneer inspreker meent dat op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, heeft inspreker de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Voor meer informatie over planschade verwijzen wij naar Hoofdstuk 6, afdeling 6.1 uit de Wet ruimtelijke ordening. De woning van inspeker zal slechts zeer beperkte vermindering van zonlicht ondervinden door het bouwplan. Ook een toename van inkijk zal nauwelijks van toepassing zijn. In de vigerende situatie waren reeds ramen in de flats aanwezig. In de nieuwe situatie zullen deze in beperkte mate ter plaatse van de slaapkamer aanwezig zijn.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
3			
a	Privacy, inkijk vanuit het appartementencomplex op het perceel van cliënte, zowel tuin als woning.	De bouwhoogte van het nieuwe plan mag maximaal 13 meter bedragen. In het vigerende bestemmingsplan is de maximaal toegestane hoogte 12 meter. Deze extra meter is noodzakelijk om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin is de minimale hoogte van een verdieping vastgelegd. Op grond van het Bouwbesluit is per bouwlaag circa 25 centimeter extra nodig. Er is dus geen sprake van het plaatsen van een extra verdieping. De noodzakelijk bouwhoogte hangt rechtstreeks samen met de eisen die vandaag de dag door de overheid aan gebouwen wordt gesteld. De aanwezigheid van ramen is niet planologisch bepaald, dit punt wijzigt niet ten opzichte van het oude plan. Ten aanzien van de door inspreker genoemde afstanden (9 meter van gevel tot gevel) merken wij op dat in het vigerende planologische regiem de afstand tussen de woonbestemmingen 25 meter is en deze in de het nieuwe planologische regiem 16,5 meter wordt. Het appartementencomplex komt 9 meter dichterbij de woning van inspreker. Door de uitbreiding van de woning van inspreker in de bestemming Tuin wordt de feitelijke gevelafstand 13 meter. De toename van het bouwoppervlak en de bouwmassa vinden wij stedenbouwkundig acceptabel. Dat deze uitbreiding nadeel kan opleveren voor direct aanwonenden, staat los van de afweging of wij in redelijkheid tot het voorliggende bestemmingsplan hebben kunnen komen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
b	Lichtinval, de uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënte. Dit kan aantasting van het woongenot en schade aan de beplanting veroorzaken. De woning van cliënte ligt vanuit de straatkant bezien op het zuidwesten, vooral in de zomer vreest cliënte voor schaduwwerking.	De woning van inspreker ligt ten noordoosten van de planlocatie en tevens ten noordoosten van de weg. De maximale toegestane bouwhoogte van het plan wordt 13 meter. De afstand tot de appartementen wordt ook minimaal 13 meter. Bij de voorbereiding van het plan hebben wij onderzoek laten verrichten naar de effecten die het plan voor de directe omgeving kan hebben. Onderdeel van dit onderzoek was een bezonningsonderzoek waarin is bekeken welke schaduwwerking de nieuwbouw zal hebben op de omliggende percelen. Uit deze studie blijkt dat door het nieuwe bestemmingsplan maximaal sprake is van een zeer beperkte toename van schaduw in de tuin van inspreker. De afbeeldingen uit het bezonningsonderzoek zijn bijgevoegd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
c	Uitzicht, cliënte dreigt door het bouwplan haar groene uitzicht te verliezen. Cliënte heeft na voltooiing van de plannen direct zicht op de enorme bouwmassa, het uitzicht wordt aangetast.	In het vigerende plan is een groenstrook opgenomen, welke is ingeplant met 2 bomen en diverse struiken. In de nieuwe situatie zal wederom een groenstrook aanwezig zijn. Een deel van het zicht vanuit de woning wordt weggenomen door de aanwezigheid van een tuinmuur. Bovendien zijn in de woning slechts enkele ramen in de zijgevel aanwezig. Omdat de bestemming slechts ten dele wijzigt en in de nieuwe groenbestemming begroeiing wordt aangepland, is maar in beperkte mate sprake van zicht op de bebouwing.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
d	Geluidsoverlast, gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van cliënte, vreest zij door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast.	Geluidsoverlast vanuit de woningen lijkt niet realistisch. De woningen zijn beter geïsoleerd dan in de bestaande situatie. Tevens grenzen de appartementen niet direct aan uw woning. Daarnaast is het niet te verwachten dat geluid van vertrekkende en thuiskomende bewoners hinder oplevert dat uitkomt boven het normale omgevingslawaai dat aanwezig is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
e	Lichthinder, het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënte.	Het bouwplan zal geen sterke toename van lichthinder opleveren. In de vigerende situatie was het plangebied reeds verlicht. Op de balustrade zal standaard verlichting worden aangebracht. De verlichting zal gericht zijn op de galerijen en zo min mogelijk daar buiten. De galerijen zijn vanaf uw woning overigens niet zichtbaar. Aan de zijkant van de flat zal de oppervlakte glas zeer beperkt zijn, waardoor lichthinder in uw richting nauwelijks wordt verwacht. Voorzover al sprake mocht zijn van een toename van de lichtuitstraling vanuit de nieuwe gebouwen moet worden opgemerkt dat in de straat van inspreker straatverlichting aanwezig is waarvan de lichtpunten groter zijn en dichterbij de woning liggen dan de lichtvoorziening aan de nieuwe gebouwen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
f	Eerder ingediend inspraakreacties moeten als herhaald en ingelast worden beschouwd.	Nu in de zienswijzen niet wordt aangegeven op welke onderdelen niet kan worden ingestemd met het antwoord op de inspraakreactie, wordt enkel verwezen naar de Nota van Inspraak en de daarin opgenomen reacties.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
g	Waardevermindering van de woning	Wanneer inspreker meent dat op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, heeft inspreker de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Voor meer informatie over planschade verwijzen wij naar Hoofdstuk 6, afdeling 6.1 uit de Wet ruimtelijke ordening.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4			
a	De provincie Utrecht heeft de volgende reactie gegeven: het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke plannen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening		Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5			
a	Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft de volgende reactie gegeven: wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel".		Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.