

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Zenderpark

Gemeente IJsselstein



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Zenderpark

Gemeente IJsselstein

Datum:

10 mei 2012

Projectgegevens:

NZW06-IJS00002-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
2.1	Zienswijze 1	3
2.2	Zienswijze 2	3
2.3	Zienswijze 3	4
2.4	Zienswijze 4	5
3	Ambtshalve aanpassingen	7

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' van de gemeente IJsselstein. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord.

Alle reacties zijn ingediend binnen de termijn en zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

In hoofdstuk 3 is een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Reclamant heeft op 14 maart 2012 zijn reactie betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' gegeven.

Reactie

De zienswijze van reclamant richt zich tegen het toestaan van bebouwing op het Podiumterrein. Weliswaar is in de bestemming slechts de bouw van kleine gebouwtjes toegestaan met een maximum oppervlakte van respectievelijk 100 m² c.q. 50 m². Reclamant stelt dat door het toestaan van deze bebouwing het open karakter van het Podiumterrein wordt aangetast en de mogelijkheid bestaat tot verdere verrommeling van genoemd terrein. Naar de mening van reclamant is elke vorm van bebouwing ter plaatse ongewenst.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Zenderpark is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

Voor het Podium is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen. Binnen deze bestemming worden evenementen en sportvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Er mogen uitsluitend kleine gebouwtjes ten behoeve van evenementen en sportvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Door deze bestemming en de daaraan gekoppelde bouwregels wordt het Podium gerespecteerd in zijn huidige functie en betekenis en zal er geen inbreuk plaatsvinden op het open karakter van het gebied.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Reclamant heeft op 13 maart 2012 zijn reactie betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' gegeven.

Reactie

Reclamant is van mening dat de in het plan opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in de toekomst, bij de toepassing van die afwijkingsmogelijkheden, kunnen leiden tot onduidelijkheid en inbreuk op de privacy van betrokken aangrenzende eigenaren.

Beantwoording

De opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen om de nodige flexibiliteit te kunnen betrachten bij de toetsing van vergunningaanvragen aan het bestemmingsplan. Het opnemen van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden is een bevoegdheid voor het bevoegde gezag om af te wijken van hetgeen in eerste instantie is vastgelegd. Op basis van het algemene bestuursrecht en de daarover ontstane constante jurisprudentie, is een bestuursorgaan bij het toepassen van een dergelijke bevoegdheid, gehouden aan het afwegen van alle in het geding zijnde belangen. Dit betekent in de praktijk, dat het bevoegd gezag niet sec naar de bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan dienen te kijken, maar bij de toepassing van de bevoegdheid ook andere, niet in het plan opgenomen zaken in hun afweging dienen te betrekken. Bescherming van privacy, bescherming van privaatrechtelijke situaties en andere in het geding zijnde belangen dienen nadrukkelijk te worden afgewogen bij de toepassing van de betreffende bevoegdheid.

Op grond hiervan kan gesteld worden, dat de vrees voor persoonlijke interpretaties en de vrees voor ad hoc beoordeling niet terecht is, aangezien het bevoegd gezag gehouden is alle in het geding zijnde belangen af te wegen.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

Reclamant heeft op 8 maart 2012 zijn reactie betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' gegeven.

Reactie

Reclamant vindt het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bebouwingsmogelijkheden te beperkt. Het plan voorziet niet in mogelijkheden voor uitbreiding van tankstation gerelateerde activiteiten met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. Reclamant verzoekt de gebruiksmogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld autowasactiviteiten met een gebouwhoogte van 4,5 m mogelijk te maken.

Beantwoording

Een uitbreiding van het tankstation met een drietal autowasboxen wordt als een wenselijke ontwikkeling gezien. In het stedenbouwkundig advies is aangegeven dat er gezocht is naar een locatie waarbij het zicht vanaf de N210 op de Corridor het minst belemmerd wordt. Het ontwerp waarbij de wasboxen ten oosten van het tankstation worden geplaatst is akkoord bevonden.

De realisering van de drie autowasboxen wordt mogelijk gemaakt door middel van een bouwvlak op de verbeelding. In de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen, worden autowasserijen toegevoegd.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- er wordt een bouwvlak opgenomen ten oosten van het tankstation. Aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt autowasserijen toegevoegd.

2.4 Zienswijze 4

Reclamant heeft op 1 maart 2012 zijn reactie betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Zenderpark' gegeven.

Reactie

Reclamant verzoekt om op een kantoorpand aan de Floridalaan de bestemming te verruimen met de functie Maatschappelijke dienstverlening met als doel de vestiging van functies in de gezondheidszorg mogelijk te maken. Reclamant geeft hiervoor de volgende argumenten:

- de locatie ligt in een woonwijk;
- er is al vergunning verleend voor de vestiging van een tandartspraktijk;
- er is een ruime parkeergelegenheid langs de openbare weg;
- men verwacht afname van het aantal verkeersbewegingen en het spitsverkeer;
- het gebouw wordt meer van en voor de buurt;
- er is een overschot aan kantoorruimte;
- functies op maatschappelijk gebied versterken elkaar.

Beantwoording

In het bestemmingsplan zijn voor de betreffende locatie de mogelijkheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waar in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen in worden meegenomen. Het is daarnaast niet wenselijk om maatschappelijke dienstverlening zonder meer mogelijk te maken.

De functie maatschappelijke dienstverlening is breder dan alleen functies in de gezondheidszorg. Met een dergelijke verruiming is geen enkel zicht meer op welke functies zich hier vestigen. Juist in een woonwijk is het belangrijk zicht te houden op dergelijke ontwikkelingen. Omdat er een tekort aan tandartsen was in de omgeving, heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor een tandartsenpraktijk. Dit betreft een uitzonderlijke situatie en het is niet wenselijk om dergelijke praktijken zondermeer toe te staan.

Een dienstverlenende functie kan voor meer parkeerdruk zorgen en dat is gezien de hoge parkeerdruk in Zenderpark niet wenselijk. Voor de kantoren op de Floridalaan geldt dat er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, er kan dus geen gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen langs de openbare weg.

Er is geen zicht op een afname van het aantal verkeersbewegingen en spitsverkeer omdat niet duidelijk is welke functies zich hier precies gaan vestigen. Daar kunnen dan ook geen uitspraken over gedaan worden.

Een gebouw meer van een voor de buurt maken heeft geen ruimtelijke relevantie evenals het argument dat maatschappelijke functies elkaar versterken.

In IJsselstein is geen overschot aan kantoorruimte, sterker nog het aantal vierkante meters kantoorruimte per inwoner blijft sterk achter bij het landelijk en regionaal gemiddelde. Wel is het zo dat als gevolg van de crisis het aanbod aan kantoorruimte is toegenomen. Dit vormt in IJsselstein (nog) geen probleem.

Indien aangetoond kan worden dat op eigen terrein voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, is er geen bezwaar tegen een dienstverlenende functie binnen de bestemming 'Kantoor'. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen deze bestemming dienstverlening onder voorwaarden toe te staan.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Kantoor' waarbij het bevoegd gezag dienstverlening kan toestaan onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte.

3 Ambtshalve aanpassingen

Na nadere bestudering van het ontwerpplan zijn nog verschillende aandachtspunten en aanpassingen voor het bestemmingsplan wenselijk. De belangrijkste ambtshalve aanpassingen worden hieronder beschreven.

- De maximale goot- en bouwhoogte van de twee bouwvlakken tussen Hogebezen-dijk 80 en 80a worden gewijzigd naar 4 respectievelijk 9 meter. De diepte van het meest noordelijke bouwvlak wordt 16 meter diep.
- Voor de laagbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Daccastraat wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 6 respectievelijk 6 meter met een aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied'. Voor het ontheffingsgebied wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een dakopbouw op de eerste verdieping.
- Om bruggen en duikers expliciet mogelijk te maken binnen de bestemming 'Verkeer' wordt aan artikel 11.1 onder a 'bruggen' toegevoegd en aan artikel 11.1 onder e 'duikers'. Aan artikel 11.2.5 wordt een maximale bouwhoogte voor bruggen toegevoegd.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – kunstobject' wordt vergroot zodat er meer flexibiliteit is bij de plaatsing van het kunstobject. In de regels wordt vastgelegd dat de oppervlakte van het kunstobject maximaal 30 m² bedraagt.
- In artikel 14.1 onder e wordt verwezen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging in bijlage 2 in plaats van naar de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1.
- De volgende bedrijven worden toegevoegd aan de Staat van bedrijfsactiviteiten zodat recht wordt gedaan aan de zittende bedrijfsactiviteiten op De Corridor:
 - Bouwnijverheid tot en met categorie 2
 - Groothandel en opslag tot en met categorie 2
 - Handel / reparatie auto's / motorfietsen tot en met categorie 2
 - Vervoer over land
 - Dienstverlening t.b.v. vervoer
 - Verhuur transportmiddelen