

Gemeente IJsselstein, gebied Panoven-Hogedijk

Nota zienswijzen en planaanpassingen

Inleiding

Van 20 februari 2014 tot en met 2 april 2014 heeft het ontwerp-besluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder, betrekking hebbend op het gebied Panoven-Hogeweg te IJsselstein ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan zijn een viertal zienswijzen ingediend:

1. Bestuursrechtelijk adviesburo Menhart namens en in opdracht van de heer A.J.Spelt en mevrouw K.J.A.Spelt-Hogendoorn, wonende op het adres Hogedijk 15, 3401 RD te IJsselstein, gezamenlijk eigenaar van de percelen Hogedijk 8, 10, 12 en 15;
2. Bestuursrechtelijk adviesburo Menhart namens en in opdracht van mevrouw G.Spelt, wonende op het adres Lekdijk-Oost 6, 3413 MR te Lopik, mevrouw A.A.Spelt, wonende op het adres Johann Knoopstraat 21, 3404 AT te IJsselstein en de heer A.J.Spelt, wonende op het adres Hogedijk 15, 3401 RD te IJsselstein, gezamenlijk eigenaar van het perceel Panoven 95;
3. Stibbe Advocaten en notarissen namens Ahold Europe Real Estate & Construction B.V., Albert Heijn B.V. en VOF Pascale en Jolanda, tevens handelend onder de naam Etos;
4. EBH Elshof advocaten namens een aantal ondernemers;

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor aangewezen termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze nota zal ingegaan worden op de 4 bovengenoemde zienswijzen. De zienswijzen 1 en 2 zijn inhoudelijk weliswaar niet geheel gelijklopend, maar bevatten wel veel overeenkomsten. Daarom zal de meest uitgebreide van de 2 (nummer 1) het eerst samengevat worden en van een reactie worden voorzien, zodat bij de andere daarnaar verwezen kan worden.

Zienswijze 1, eigenaren van percelen Hogedijk 8, 10, 12 en 15

De zienswijze kent een “algemeen gedeelte” en een 6-tal “specifieke onderdelen”, waar nader ingegaan wordt op een bepaald onderwerp. Hieronder zullen alleen die delen samengevat worden, die betrekking hebben op het ontwerp-besluit hogere waarden.

Allereerst wordt het algemene gedeelte samengevat en van een **reactie** voorzien. Daarna komen twee van de 6 specifieke onderdelen aan bod.

Samenvatting algemeen gedeelte:

De percelen Hogedijk 8, 10, 12 en 15 zijn gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. De eigenaren vinden, dat ze rechtstreeks en onevenredig in hun belangen worden geschaad door de plannen, omdat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woningen tot het verleden gaat behoren. Ze vinden, dat voor hun woningen een te laag geluidsniveau is bepaald en vrezen wateroverlast.

Ze verliezen hun weidse uitzicht, dat vervangen wordt door diverse functies met een verkeersaantrekkende functie en bijbehorende massieve bebouwing van 10 meter hoogte. Zij zullen uitkijken op die bebouwing en op een grootschalig parkeerterrein met veel verkeersbewegingen. Ze vinden, dat ze daarom als belanghebbende kunnen worden aangemerkt.

Zij geven aan zich niet met het ontwerp bestemmingsplan te kunnen verenigen, zoals ze al eerder aangegeven hebben in het kader van de inspraak. Hun inspraakreactie van 22 juli 2013 dient daarom als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Ook kunnen ze zich niet vinden in de ontwerp-beschikkingen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken, die te beperkt zijn om als ruimtelijke drager te fungeren voor het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijze zijn van mening, dat het voorliggende bestemmingsplan veel ruimere mogelijkheden in hoogte en oppervlakte bieden ten opzichte van de gepleegde onderzoeken en de ontwerp-beschikkingen aangeven.

De onderzoeken zijn volgens de reclamanten niet afgestemd op de omvang, de aard en het karakter van het plangebied, maar uitsluitend op het project, zoals met de ontwerp-beschikkingen wordt voorgestaan. Ze zijn dus verre van volledig.

Reactie op het algemene gedeelte

De indieners van de zienswijze beschouwen hun inspraakreactie van 22 juli 2013 als herhaald en ingelast. Voor de wijze, waarop van gemeentewege gereageerd is op deze inspraakreactie wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Beoordeling inspraak- en vooroverlegreacties, waarin de resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn verwoord.

Een belangrijk onderwerp in het algemene gedeelte is de vermeende discrepantie tussen de reikwijdte van de onderzoeken versus de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt. Herhaalde malen wordt aangegeven, dat de onderzoeken teveel zijn afgestemd op het voorliggende bouwplan en te weinig rekening houden met de maximale mogelijkheden, die op basis van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hierover kan het volgende worden opgemerkt: Op basis van de haalbaarheidsonderzoeken dient aangetoond te worden, dat de mogelijkheden, die in het bestemmingsplan geboden worden ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Tot zover dus geen discussie. Om nu de reikwijdte van de verschillende onderzoeken op hun merites te kunnen beoordelen is het nodig wat dieper op de zaak in te gaan. Om die reden zal hieronder specifiek

aandacht geschonken worden aan een aantal haalbaarheidsaspecten, die voor het onderwerp “hogere waarden” van belang zijn:

1. Industrielawaai

Omdat supermarkten, overige detailhandel en horeca een specifieke invloed op hun omgeving kunnen uitoefenen zijn ze –naast de bepalingen op basis van de milieuzonering- ook onderworpen aan de eisen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit en de zogenaamde Schrikkelcirculaire. Hier wordt in Bijlage 5 (Akoestisch onderzoek Industrielawaai), behorende bij het bestemmingsplan “Panoven-Hogedijk, IJsselstein” nader op ingegaan.

Van belang is hier, dat er bij de berekening van de totale geluidsbelasting op omringende woningen rekening gehouden wordt met diverse geluidsbronnen: In het akoestische onderzoek Industrielawaai zijn de geluidsemissies van alle relevante geluidsbronnen meegenomen. Dit zijn niet alleen de geluidsbronnen waaraan moet worden getoetst in het kader van het Activiteitenbesluit (rijden van auto's, rijden van winkelwagens, koeling op de winkels en het rijden van de vrachtwagens voor de bevoorrading), maar ook geluidsbronnen die uit zijn gesloten van toetsing op basis van het Activiteitenbesluit, zoals het stemgeluid van het terras van de Horeca en de piekgeluiden t.g.v. het laden en lossen in de dagperiode. Door deze geluidsbronnen mee te nemen in het akoestisch onderzoek is voldaan aan de eis van een “goede ruimtelijke ordening”.

Het is dan ook niet zo, dat bij een andere invulling van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld met bedrijvigheid in plaats van supermarkt(en) of horeca) er extra overlast zal optreden. Integendeel: de specifieke invloed van de supermarkten en de horeca kan beschouwd worden als de maximale invulling van de betreffende gronden uit akoestisch oogpunt.

Naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is onderzocht welke (akoestische) gevolgen er verbonden zijn aan het volledig benutten van de supermarkt-ruimte door discounters. Met andere woorden: Wat gebeurt er wanneer er in het plangebied 3.000 m² ruimte benut wordt door discountsupermarkten. Deze berekening is uitgevoerd, omdat het bestemmingsplan de vestiging van 3.000 m² aan discount-supermarkten niet expliciet kan uitsluiten. Het gaat er dus niet om, dat dit een realistisch toekomstscenario is, maar het gaat er om, dat dit een mogelijke maximale planologische invulling is van het bestemmingsplan. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden (letterlijk overgenomen uit het akoestische onderzoek):

- Aangezien de grenswaarde van 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelastingen uit het Activiteitenbesluit niet wordt overschreden en de indirecte hinder binnen de normen uit de “Schrikkelcirculaire” blijft, is er voor deze twee beoordelingsgrootheden geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe ontwikkeling in het gebied Panoven-Hogedijk;
- Wel wordt de grenswaarde van 50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting uit het Activiteitenbesluit overschreden. Aangezien het redelijkerwijs niet mogelijk is de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen terug te brengen tot de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit, kan de gemeente maatwerkvoorschriften voor de bedrijven binnen het plan Panoven opstellen, zodat de realisatie van het plan mogelijk is. Een dergelijk maatwerkvoorschrift kan worden opgesteld zonder dat de bovengrens van 55 dB(A) uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ wordt overschreden.

Ook kan geconcludeerd worden, dat er in akoestische zin geen wijzigingen optreden ten opzichte van de berekende waarden, wanneer uitgegaan wordt van de maximale benutting van de mogelijkheden in het bestemmingsplan.

2. Wegverkeerslawaai

Bij het bepalen van de mogelijke invloed van wegverkeerslawaai is uitgegaan van de verkeersproductie, die opgeroepen wordt indien het gehele plangebied verwezenlijkt is. Ook is

rekening gehouden met de ontwikkelingen binnen een periode van 10 jaren om zo goed mogelijk te kunnen inschatten met welke verkeersstromen rekening gehouden dient te worden. Bij de berekeningen is onderscheid gemaakt tussen de invloed van de nieuwe weg (de verbinding tussen de Boerhaveweg door het plangebied naar de nieuw te realiseren aansluiting op de Baronieweg en de mogelijke invloed van de kruising met haar invoegstroken zelf.

Het akoestische onderzoek heeft daarom rekening gehouden met ontwikkelingen, die mogelijk zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij kan nog opgemerkt worden, dat een supermarkt en een horecagelegenheid een grotere verkeersaantrekkende werking uitoefent dan overige bedrijfsgebouwen of kantoren. De aan te houden parkeernormen liggen 2 tot 3 maal zo hoog, zodat in het akoestische onderzoek al rekening is gehouden met een “worstcase situatie”. Naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is onderzocht welke (akoestische) gevolgen er verbonden zijn aan het volledig benutten van de supermarkt-ruimte door discounters. Met andere woorden: Wat gebeurt er wanneer er in het plangebied 3.000 m² ruimte benut wordt door discountsupermarkten. Deze berekening is uitgevoerd, omdat het bestemmingsplan de vestiging van 3.000 m² aan discount-supermarkten niet expliciet kan uitsluiten. Het gaat er dus niet om, dat dit een realistisch toekomstscenario is, maar het gaat er om, dat dit een mogelijke maximale planologische invulling is van het bestemmingsplan. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden, dat er geen extra woningen een geluidsbelasting zullen ondergaan, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Ook is gebleken, dat de al eerder berekende hogere waarde voor de woning op het adres Panoven 95 niet extra verhoogd wordt ten gevolge van deze aanname. Samenvattend kan geconcludeerd worden, dat er in akoestische zin geen wijzigingen optreden ten opzichte van de berekende waarden, wanneer uitgegaan wordt van de maximale benutting van de mogelijkheden in het bestemmingsplan.

3. Cumulatie van verschillende geluidsbelastingen

De geluidsbelastingen afkomstig van industrielawaai worden getoetst aan de hand van de normen uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” en de geluidsbelastingen afkomstig van wegverkeerslawaai worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder of het Activiteitenbesluit kent geen toetsingskader voor de cumulatieve geluidsbelastingen. Door het ontbreken van een toetsingskader kunnen er geen cumulatieve geluidsbelastingen bepaald worden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat de onderzoeken niet enkel gebaseerd zijn op het bouwplan, dat thans voorligt, maar op de maximale mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt. Er is om die reden wel degelijk sprake van een “goede ruimtelijke ordening”. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Samenvatting punt 5

Volgens de indieners van de zienswijze kunnen de resultaten uit het akoestische onderzoek niet representatief worden beschouwd voor het bepalen van de grenswaarden voor hun woningen. Dit omdat de akoestische onderzoeken te beperkt van strekking zijn en niet zijn gebaseerd op de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarom is de grenswaarde onjuist bepaald en ligt deze volgens hen beduidend hoger. Dat geldt ook voor andere woningen, die qua geluidbelasting mogelijkerwijs te laag zijn gewaardeerd.

Het in januari 2014 opgestelde onderzoek (toetsing industrielawaai) is alleen uitgevoerd op basis van de voorgenomen vestiging van de bedrijven in de ontwerp-beschikking en dus –volgens de indieners

van de zienswijze- voor een te beperkt gedeelte van het plangebied. Dit blijkt volgens hen uit de aanleiding tot het onderzoek, maar ook uit figuur 1 (voorlopige inrichtingsschets).

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is volgens hen ten onrechte slechts beperkt tot 1 ontsluitingsweg. De andere geprojecteerde weg nabij hun eigendommen had daarbij eveneens moeten worden betrokken, tezamen met de omliggende wegen.

De onderzoeken dienen qua uitvoerbaarheid te zijn gebaseerd op de gehele verwezenlijking/ mogelijkheden van het bestemmingsplan en dienen de gevolgen daarvan voor de komende 10 jaar in beeld te brengen. Volgens de indieners van de zienswijze is dit ten onrechte achterwege gelaten omdat ze toegesneden zijn op het bouwplan. Daarom wordt een te gunstig beeld geschetst qua geluidsbelasting. Om deze reden wordt de uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplan betwist. De onderzoeken kunnen niet als drager fungeren voor het vaststellen van de hogere grenswaarde Wgh en ook niet voor het ontwerpplan zelf.

Reactie op punt 5

Verwezen wordt naar hetgeen over de akoestische onderzoeken is gesteld bij de reactie op het algemene deel. Daaruit komt naar voren, dat deze onderzoeken gebaseerd zijn op de maximale mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt. Er is rekening gehouden met de mogelijke invloed van de nieuwe weg, die de verbinding gaat vormen tussen de Boerhaveweg en het aangepaste kruispunt van de Baronieweg/ Nijverheidsweg. Ook is er rekening gehouden met de reconstructie van het kruispunt zelf. Er is dan ook geen sprake van een te beperkte berekening van de geluidsbelasting. Alle wegen, die mogelijk van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke geluidsbelasting zijn meegenomen in de akoestische berekeningen. De akoestische onderzoeken kunnen dan ook uitstekend fungeren als basis voor het vaststellen van de hogere grenswaarde Wgh.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Samenvatting punt 6

Bij dit punt wordt aangegeven, dat de ontwerpplannen onvoldoende rekening houden met een “goede ruimtelijke ordening” bij het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De indieners van de zienswijze geven aan, dat volgens de AbRvS in eerste instantie de Wet geluidhinder (Wgh) maatgevend is bij het onderzoek naar geluidsbronnen. Echter, een goede ruimtelijke ordening wordt niet uitsluitend bepaald op basis van de Wgh en het Bgh. Het beginsel van een “goede ruimtelijke ordening” heeft volgens hen buiten de Wgh een zelfstandige betekenis.

Een en ander betekent, dat ook in gevallen buiten de reikwijdte van de Wgh akoestisch onderzoek vereist is om eisen te stellen aan geluidsbelastende activiteiten. Er dient voldoende afstand in acht genomen te worden tot de geluidsbronnen. Volgens de indieners is dit niet gebeurd, omdat niet alle geluidsbronnen binnen het plangebied zijn onderzocht, maar er slechts een specifiek onderzoek heeft plaatsgevonden.

De opstellers van de zienswijze geven aan, dat alle geluidsbronnen (verkeers- en industrielawaai, scholen, stemgeluid, geluid afkomstig van winkelwagentjes, geluid van 30 km/u wegen, muziekgeluid horeca al dan niet buiten winkelsluitingstijden, geluid van afremmend en optrekkend verkeer bij kruisingen of parkeerplaatsen, het dichtslaan van portieren, autoradio's, geluidseffecten van koelaggregaten op geparkeerde vrachtwagens, alsook het geluidseffect van bestrating van het wegdek) in het plangebied (cumulatief) en binnen de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dienen te worden onderzocht, ook al vallen bijvoorbeeld bedrijven onder het

Activiteitenbesluit. Volgens hen kan ook sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat indien de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden.

Bij die afweging gaat het volgens de RvS niet alleen om of er voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit en de Wet geluidhinder, maar ook om de beleving van de maximale geluidsbelasting. Met andere woorden: de locatie van het bedrijventerrein mag niet leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de direct of nagenoeg aangrenzende woningen.

Volgens de indieners is bij de projectie van de verkeersontsluitende wegen en de parkeerverhardingen geen rekening gehouden met het bovenstaande.

Concluderend zijn de indieners van mening, dat er voldoende redenen zijn gegeven in hun zienswijze om af te zien van het vaststellen van een hogere. Zij verzoeken dan ook om deze zienswijze gegrond te verklaren.

Reactie op punt 6

Verwezen wordt naar hetgeen over de akoestische onderzoeken is gesteld bij de reactie op het algemene deel. Daaruit komt naar voren, dat deze onderzoeken gebaseerd zijn op de maximale mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt. Er is dan ook geen sprake van een te beperkte berekening van de geluidsbelasting.

Concluderend kan gesteld worden, dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alles, wat onderzocht dient te worden is ook daadwerkelijk onderzocht. Daarom is er geen reden om aan te nemen, dat er een andere beleving kan ontstaan van de maximale geluidhinder. Door de indieners van de zienswijze is dit niet aangetoond met concrete uitspraken van de Raad van State. Ook hebben zij niet aangetoond, dat de berekeningen onjuist zijn uitgevoerd.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Zienswijze 2, eigenaren van perceel Panoven 95

De zienswijze kent een “algemeen gedeelte” en eveneens een 6-tal “specifieke onderdelen”, waar nader ingegaan wordt op een bepaald onderwerp. Hieronder zullen alleen die delen samengevat worden, die betrekking hebben op het ontwerp-besluit hogere waarden.

Allereerst wordt het algemene gedeelte samengevat en van een **reactie** voorzien. Daarna komen twee van de 6 specifieke onderdelen aan bod.

Samenvatting algemeen gedeelte:

Het perceel Panoven 95 omvat een vrijstaande bungalow met ongeveer 8.000 m² grond.

Het eigendom ligt grotendeels binnen de begrenzing van het plangebied “Panoven-Hogedijk, IJsselstein”. Het is de bedoeling het gedeelte, dat binnen de begrenzing van het bestemmingsplan is gesitueerd te verwerven, al dan niet middels onteigening, teneinde het plan te kunnen verwezenlijken.

Reactie op het algemene gedeelte

Verwezen wordt hier naar hetgeen in de reactie op het algemene gedeelte van zienswijze 1 is gesteld.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Samenvatting punt 5.

De formulering komt geheel overeen met de formulering, die in zienswijze 1 bij punt 5. gehanteerd wordt. Korteidshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Reactie punt 5

Verwezen wordt naar hetgeen in de reactie op punt 5 van zienswijze 1 hierover is gesteld.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Samenvatting punt 6.

De formulering komt geheel overeen met de formulering, die in zienswijze 1 bij punt 6. gehanteerd wordt. Korteidshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Reactie punt 6

Verwezen wordt naar hetgeen in de reactie op punt 6 van zienswijze 1 hierover is gesteld.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Zienswijze 6, Stibbe Advocaten en notarissen namens Ahold, Albert Heijn B.V. en VOF Pascale en Jolanda, tevens handelend onder de naam Etos

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. en Albert Heijn B.V. (hierna gezamenlijk “Ahold” genoemd) huren en exploiteren een Albert Heijn-supermarkt op het adres Basiliëpad 4 te IJsselstein. VOF Pascale en Jolanda exploiteert een Etos-drogist op het adres Basiliëpad 8 te IJsselstein.

Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op die delen van de zienswijze, die betrekking hebben op de hogere waarde. Eerst wordt een samenvatting gegeven, waarna een **reactie** volgt.

Samenvatting Deel 1: Bestemmingsplan

De zienswijze is gericht tegen alle onderdelen van het bestemmingsplan, voor zover die betrekking hebben op de realisatie van detailhandel, bedrijvigheid en daarmee samenhangende voorzieningen.

De geluidsoverlast ten gevolge van verkeerslawaaï en industrielawaai is niet in samenhang beoordeeld, hetgeen wel relevant is voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook hebben ze de indruk, dat de geluidsoverlast van de supermarkt niet is onderzocht en dat niet is nagegaan of het benutten van de maximale mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan wellicht gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Reactie op Deel 1: Bestemmingsplan

Ten aanzien van de geluidhinder wordt verwezen naar hetgeen daarover is gesteld in de reactie op het algemene gedeelte van zienswijze 1.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Samenvatting Deel 4: Hogere waardenbesluit

De toename van de geluidsbelasting doet op onaanvaardbare wijze afbreuk aan het woon- en leefklimaat. Bovendien is de maximale geluidsbelasting niet correct vastgesteld omdat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie op Deel 4: Hogere waardenbesluit

Verwezen wordt naar hetgeen hierover in de reactie op het algemene gedeelte van zienswijze 1 is gesteld.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

Zienswijze 7, EBH Elshof advocaten namens een aantal ondernemers

De zienswijze wordt ingediend namens de volgende ondernemers:

1. Ondernemersvereniging Clinckhoeff, gevestigd te IJsselstein;
2. Winkeliersvereniging Winkelcentrum Achterveld, gevestigd te IJsselstein;
3. C1000 Clinckhoeff, gevestigd Clinckhoeff 2, 3402 GB IJsselstein;
4. C1000 Achterveld, gevestigd De Biezen 11, 3401 GD IJsselstein;
5. Jumbo Supermarkt, Televisiebaan 102, 3402 VH IJsselstein;
6. BV Jumbo Supermarkten B.V. , Rijksweg 15, 5462 CE Veghel;
7. BV Langerak Supermarkten De Biezen B.V., De Biezen 11, 3401 GD te IJsselstein;
8. Langerak Supermarkt Clinckhoeff B.V., Clinckhoeff 2, 3402 GB IJsselstein;
9. BV C1000 Vastgoed B.V., Databankweg 26, 3821 AL Amersfoort;
10. BV C1000 supermarkten B.V. , Databankweg 26, 3821 AL Amersfoort;
11. Tabaktoef, Clinckhoeff 5, 3402 GA IJsselstein;
12. Banketbakkerij Oorbeek, Kasteellaan 19, 3401 AE IJsselstein;
13. Bakkerij Brokking, Benschopperstraat 4, 3401 DH IJsselstein;
14. Maatschap Gebr. Langerak, Zuid IJsseldijk 15, 3401 PX IJsselstein;
15. Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het winkelcentrum "Clinckhoeff" U.A., Bruyn Kopsstraat 9k, 2288 EC Rijswijk;
16. Hooghwijck Vastgoed C.V. Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn;
17. Annastede Vastgoed C.V. John M Keynesplein 25, 1066 EP Amsterdam;
18. NV Duinweide Investerings N.V. Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn;
19. BV J.Schenk Holding B.V. Lichtegaarde 22, 3436 ZV Nieuwegein.

Bij brief van 2 april 2014 is door EBH Elshof aangegeven, dat de zienswijze geacht wordt NIET te zijn ingediend door Jumbo Supermarkt, gevestigd op het adres Televisiebaan 102, 3402VH te IJsselstein (de nr. 5 van bovenstaande lijst van ondernemers) en de besloten vennootschap Jumbo Supermarkten BV, gevestigd Rijksweg 15, 5462CE te Veghel (de nr. 6 van bovenstaande lijst van ondernemers).

Bij brief van 8 april 2014 is door EBH Elshof aangegeven, dat de zienswijze geacht wordt ook NIET te zijn ingediend door J.Schenk Holding B.V. Lichtegaarde 22, 3436 ZY Nieuwegein (de nr. 19 van bovenstaande lijst van ondernemers). Dat geldt ook voor de ingediende zienswijze van 30 juli 2014: Deze wordt geacht NIET ingediend te zijn door J.Schenk Holding B.V. te Nieuwegein.

De zienswijze is ingedeeld in een aantal kopjes. Alleen het laatste onderdeel is van belang voor het onderwerp hogere waarde. Daarom zal daarvan eerst een samenvatting worden gegeven, waarna een **reactie** volgt.

Samenvatting Zienswijze tegen ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder NL.IMRO.0353.20140200vPanoven versie On01

De reclamanten achten de procedure hogere waarden nu ongepast. De vaststelling van een hogere waarde dient afhankelijk gesteld te worden van de uitkomst van de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningsprocedure. Ook om die reden behoren de plannen niet te worden opgeknipt.

Reactie op “Zienswijze tegen ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder NL.IMRO.0353.2014020OvPanoven versie On01”

Verwezen wordt naar hetgeen hierover is gesteld in de reactie op het algemene gedeelte van zienswijze 1.

De zienswijze leidt tot niet tot aanpassingen van het besluit Hogere waarden.

Aanpassingen

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in het ontwerp besluit hogere waarden.

SAB/ Jos van der Mark, 2 juni 2014

Zienswijze 1

BESTUURSRECHTELIJK ADVIESBURO



MENHART

Dr. A. Kuiperweg 36
4153 XB Beesd
Tel. 0345 - 68 36 09
06 - 51 32 41 76
Fax 0345 - 68 18 28

E-mail
info@menhart-bestuursrecht.nl

Gemeenteraad/burgemeester en
wethouders van IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Straatweg 66a
3621 BR Breukelen



02 apr 2014 / 1019

Beesd, 2 april 2014

- Betr.: 1. zienswijze ontwerp-bestemmingsplan
"Panoven-Hogedijk IJsselstein";
2. zienswijze ontwerp-beschikking omge-
vingsvergunning bouw 2 supermarkten,
een zelfstandige winkel en kantoor-
ruimte en een viertal uitritten;
3. zienswijze ontwerp-beschikking omge-
vingsvergunning reconstructie Baronieweg/
Nijverheidsweg/Parallelweg en uitbreiding
kruispunt IJsselstein.
4. ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarde

Geachte (raads)college,

Namens en in opdracht van de heer A.J. Spelt en mevrouw K.J.A. Spelt-Hogendoorn, beiden wonende te 3401 RD IJsselstein op het adres Hogedijk 15, voor wie ik in opgemelde kwesties als gemachtigde optreed, heb ik de eer daartegen thans zienswijzen in te dienen.

Cliënten zijn gezamenlijk eigenaar van de percelen Hogedijk 8, 10, 12 en 15 te IJsselstein. De eigendommen zijn gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied, in de directe nabijheid daarvan en ook nabij de locaties waar de ontwerpbeschikkingen betrekking op hebben.

Cliënten worden door de planologische ontwikkeling en ook door de daarmee nauw verband houdende ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning rechtstreeks en onevenredig in hun belangen geschaad, nu een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woningen na verwezenlijking van de bestemmingen definitief tot het verleden gaat behoren en voor hun woningen in de akoestische onderzoeken een te laag geluidsniveau is bepaald (zie hierna). Verder zijn zij ernstig beducht voor wateroverlast, gegeven het hiernavolgende.

Hun weidse uitzicht en het woongenot op het nagenoeg nog enige landschappelijke element binnen het stedelijk gebied wordt definitief ontnomen en vervangen door -volgens het

Rabobank nr. 30.40.10.936 IBAN NL55 RABO 0304 0109 36 BIC RABONL2U KvK nr. 1721.84.06 BTW nr. NL 8189.43.981.B.01

- Bouwrecht
- Milieurecht
- Ruimtelijke ordening
- Algemeen bestuursrecht

Dienstenvoorwaarden, gedeponneerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem, worden op verzoek toegezonden

ontwerpbestemmingsplan- een bedrijventerrein met verkeersaantrekkende functies, zoals supermarkten, horeca e.d., en daartoe dienende massieve bebouwing ter hoogte van 10 meter. Er zal op die bebouwing worden uitgezien met daarvoor een grootschalig parkeerterrein met veel verkeersbewegingen van personenauto's en bedienend vrachtverkeer. Derhalve dienen zij in dit kader als belanghebbenden te worden gekwalificeerd.

Zij kunnen zich met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen, zomin zij zich konden vinden in het voorontwerp daartoe, dat eerder ter inzage heeft gelegen. De betreffende inspraakreactie d.d. 22 juli 2013 dient daarom ook thans in dit kader als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. Evenmin kunnen zij zich vinden in de genoemde ontwerp-beschikkingen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken, die te beperkt zijn om als ruimtelijke drager te fungeren voor het onderwerpelijke bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een planologisch-juridisch kader te bieden voor de vestiging van bedrijven (artikel 3), de aanleg van wegen, straten, nutsvoorzieningen en wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van verkeer (artikel 4). Beduidend meer in hoogte en oppervlakte dan alle onderzoeken en de daarop gebaseerde ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning en de (toelichting op) het ontwerp-bestemmingsplan blijf geven.

Genoemde ontwerpbesluiten en het ontwerp-bestemmingsplan zijn op grond van artikel 3.30/3.32 Wro gecoördineerd, voorbereid en bekendgemaakt met de bedoeling de aanleg van één ontsluitingsweg, de reconstructie daarvan en een gedeelte van het plangebied in te vullen voor de bouw van onder andere twee supermarkten c.a., een en ander zoals op tekening weergegeven.

Cliënten zien zich allereerst voor de vraag gesteld of op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (bouw), zoals thans gepubliceerd, de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, alsmede op de andere in het kader van de gemeentelijke coördinatieregeling te nemen besluiten. De vraag is immers of van een projectbesluit met een daaraan gekoppelde ruimtelijke onderbouwing valt te spreken, nu het ontwerp-bestemmingsplan ruimer van strekking is en een wezenlijk andere invulling van het gebied geeft dan met de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning (bouw) wordt nagestreefd. Cliënten menen dat genoemde wet in casu niet van toepassing is, zodat de ontwerpbesluiten en het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd zijn voorbereid. Verder is de planbegrenzing arbitrair, nu de omgevingsvergunning voor het kruispunt niet in het ontwerp-bestemmingsplan is voorzien en de facto de procedure op grond van artikel 3.30, lid 1, aanhef en onder b Wro daarop niet van toepassing is.

De arbitrair vastgelegde begrenzing kan ertoe leiden dat de omgevingsvergunning voor het kruispunt/toegangsweg plangebied wordt vernietigd, maar het bestemmingsplan niet of andersom. Daarmee kan er sprake zijn van een onuitvoerbaar bestemmingsplan, omdat bijv. het plangebied niet voldoende bereikbaar is.

Wat daarvan ook zij, onderstaand wordt een overzicht gegeven van de maximale mogelijkheden voor de invulling van de bestemming. Voor zover nodig wordt per artikel en ook vervolgens aangegeven waarom cliënten zich niet met de inhoud daarvan kunnen verenigen.

Artikel 3 Bedrijf

- a. de vestiging van bedrijven in de onderscheiden categorieën 1 t/m 3.2,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca (h)' voor de vestiging van maximaal 250 m² bvo horecabedrijven als genoemd in categorie 1a t/m 1c van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede maximaal 70 m² terras, een en ander te vermeerderen met 10% op grond van artikel 10.1,
- c. zelfstandige kantoren met een oppervlakte van max. 500 m² per vestiging, e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1,
- d. dienstverlening,
- e. detailhandel in de vorm van productiegebonden detailhandel,
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)': detailhandel, met dien verstande dat:
 1. supermarkten zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van max. 3.000 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1,
 2. overige detailhandel m.u.v. detailhandel in volumineuze goederen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van max. 370 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1,

met bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

In "3.2 Bouwregels", onder "3.2.1 Algemeen", is in afwijking van de genoemde bedrijven onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten de bouw buiten het bouwvlak toegestaan van nutsgebouwen met een bouwhoogte van max. 3 meter en een oppervlak van max. 15 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1.

Cliënten concluderen op grond van voormelde bepaling, dat nutsgebouwen, zoals trafohuisjes, op elke willekeurige plaats buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd en dat ook het aantal te realiseren nutsgebouwen niet is bepaald.

Zij zijn van mening dat dit zich niet verdraagt met de rechtszekerheid, aangezien uit het plan dient te worden afgeleid waar deze komen. Dit klemmt temeer, nu niet eens is onderzocht welke gezondheidsrisico's kleven aan trafohuisjes, indien deze in de nabijheid van woningen worden geplaatst (permanente blootstelling). Bewezen is dat electromagnetische velden een direct schadelijke invloed hebben op het menselijk organisme, omdat de velden morfologische (organische), cellulaire of chemische veranderingen veroorzaken.

De invloed van electromagnetische velden en golven op het energiesysteem van de mens is inmiddels via EEG-veranderingen aangetoond. De storingen worden organisch pas na een langere periode van expositie (inwerking van de straling) duidelijk en kunnen uiteindelijk leiden tot het ontstaan van kanker (leukemie), met name bij jonge kinderen.

Ten aanzien van trafohuisjes geldt dat slechts het elektrische veld met steen kan worden afgeschermd, het magnetische veld echter niet!. Dat betreft derhalve het bezwaar tegen het vrijelijk en op volstrekt willekeurige wijze plaatsen van trafohuisjes in het onderwerpelijke plangebied, nota bene zonder enig deugdelijk onderzoek.

Het zal u niet zijn ontgaan dat recent in de media aandacht is gegeven aan het opkopen van woningen onder hoogspanningsleidingen door electriciteitsmaatschappijen. Dat heeft met name hiermee te maken en met het ontstaan van kanker bij langdurige blootstelling aan het magnetisch veld.

Gelet op het voorgaande wordt gevraagd om trafohuisjes in directe ruimtelijke relatie te projecteren met de bedrijfsgebouwen en wel op een zodanige wijze, dat voor een ieder duidelijk is waar deze objecten komen.

Verder is onder "3.2.2 Bedrijfsgebouwen" voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'max. bouwhoogte (m)' aangegeven een max. bouwhoogte (10 meter) toegestaan, te realiseren binnen het bouwvlak en eventueel te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1..

Anders dan de toelichting (blz. 25, 'Fase 1') op het bestemmingsplan doet voorkomen, kunnen er naar de mening van cliënten dus in 3 lagen bedrijfsfuncties worden gerealiseerd, waardoor het bedrijfsvloeroppervlak beduidend meer is dan de facto wordt voorgesteld. Datzelfde geldt voor Fase 2 van het bestemmingsplan.

De toelichting geeft derhalve een volstrekt ander beeld dan de regels juridisch mogelijk maken, ongeacht of het bestemmingsplan in casu wordt gebruikt ter realisatie van hetgeen de ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning beogen.

Na het van kracht worden van het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied veel meer bedrijfsfuncties mogelijk, waardoor geconstateerd moet worden dat de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan meer te realiseren functies qua hoogte en oppervlakten omvat dan bedoeld is volgens de ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning.

Reeds hierom zijn de verrichte onderzoeken te beperkt van opzet en strekking en is de toelichting in strijd met artikel 3.1.6 Bro, aangezien deze niet op de maximale mogelijkheden in-gevolge het bestemmingsplan zijn gebaseerd, maar volledig zijn toegeschreven op hetgeen met de ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning wordt gerealiseerd. Derhalve is niet voldaan aan de wettelijke onderzoeksplicht ex artikel 3:2 Awb en evenmin voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 3.1.6 is bepaald dat in de toelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid moeten worden neergelegd.

Geconstateerd wordt dat de inhoud en de aard van de onderzoeken niet zijn afgestemd op de omvang, de aard en het karakter van het plangebied, maar uitsluitend op het project, zoals met de ontwerp-beschikkingen wordt voorgestaan. De onderzoeken en de resultaten daarvan zijn dus verre van volledig, zodat sprake is van strijd met het recht.

Ten behoeve van het parkeren zijn in artikel "3.5.2 Parkeren" regels gesteld. Dienaangaande kan worden gesteld, dat ook als gevolg van de mogelijke realisatie van bedrijfsbebouwing in

drie lagen de parkeerbehoefte substantieel toeneemt en dat in die behoefte onvoldoende kan worden voorzien (strijd met 'een goede ruimtelijke ordening').

Een en ander heeft tot gevolg dat er een uitwaaiing ontstaat over een groter gebied dan het plangebied, wellicht naar de relatief smalle Hogedijk met alle problemen van dien. Dit laatste is nu al regelmatig het geval vanaf de zijde van het scholencomplex aan het begin van de Hogedijk.

Overigens komt het cliënten voor, dat de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning (bouw) in strijd met de parkeernormering is, omdat het op de gronden waarop de parkeerplaatsen zijn voorzien niet is toegestaan te parkeren ten behoeve van detailhandel.

Dat het plan mede is bedoeld ter realisatie van genoemde ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning is ten deze volstrekt irrelevant. Het plan is gewoonweg ruimer van opzet dan strikt noodzakelijk en maakt ook veel meer bedrijfsvestigingen mogelijk, hoewel de onderzoeken daarop niet zijn gebaseerd en derhalve te beperkt van strekking zijn.

Artikel 3.5.1 Algemeen bepaalt, dat per bedrijf de totale oppervlakte aan kantoren niet meer mag zijn dan 50% van de totale bedrijfsoppervlakte met een max. van 2.000 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1.

Gegeven het voorgaande is volstrekt onduidelijk hoeveel zelfstandige kantoren er binnen het plangebied, uitgaande van drie bouwlagen, kunnen en maximaal mogen worden gevestigd, wat 'per vestiging' inhoudt en hoe zich dit verhoudt tot de parkeernormering.

Ten aanzien van de toegelaten functie "dienstverlening" is dit helemaal de vraag, aangezien daaromtrent in het geheel geen beperkingen ten aanzien van het maximale oppervlak per vestiging -hoeveel?- zijn gesteld.

Naar de mening van cliënten geeft een en ander rechtsonzekerheid en kan hierdoor een situatie ontstaan, waardoor niet in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Derhalve wordt ook hier geconstateerd dat de regels in strijd zijn met het recht.

Onder "3.5.2 Parkeren" is middels het stellen van minimale normen de aanleg van parkeer-gelegenheid op eigen terrein geregeld.

Cliënten vermogen niet in te zien hoe dit in de praktijk uitwerkt als er tal van bedrijfsvestigingen zijn met een qua plangebied beperkt oppervlak voor het parkeren. Niet duidelijk is wat onder 'eigen terrein' dient te worden verstaan, tenzij bedoeld wordt dat het parkeer-terrein wordt afgebakend per bedrijfsvestiging. Uit de planregels kan -zoals gesteld- het aantal te vestigen bedrijven niet worden afgeleid, waardoor op voorhand evenmin de parkeerbehoefte kan worden bepaald en al helemaal niet of er alsdan voor het parkeren nog 'eigen terrein' beschikbaar is. Derhalve wordt met de regels een rechtsonzekere situatie gecreëerd.

Artikel 4 Verkeer – Verblijf

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, straten, nutsvoorzieningen (max. oppervlakte 15 m² en max bouwhoogte 3 meter) en wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer.

Cliënten verwijzen hiervoor korthedshalve naar hetgeen eerder is opgemerkt voor wat betreft het realiseren van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes. Het is bezwaarlijk om de realisatie daarvan in de nabijheid van woningen te laten plaatsvinden. Geopteerd wordt om deze direct nabij de bedrijven te plaatsen.

Artikel 12

Volgens dit artikel is de verwerkelijking van de bestemmingen te plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - verwezenlijking in de naaste toekomst' in de naaste toekomst noodzakelijk.

Blijkens de verbeelding betreft het hier het gebied ten zuiden van Panoven 95, waarvoor een gedeelte van de gronden nog in eigendom van anderen is en deels nu al wordt bestemd voor "Verkeer – Verblijf (artikel 4) ten behoeve van een tweede ontsluitingsweg en deels voor "Bedrijf (artikel 3)". De materiële inhoud van de bestemming "Bedrijf" voorziet in de vestiging van bedrijven in de categorie t/m 3.1 met een bebouwingsoppervlak van max. 70 % en een bouwhoogte voor gebouwen van 10 meter, e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10. Ten zuiden van de locatie wordt bedrijfsvestiging voorgestaan van bedrijven t/m categorie 3.2.

1.

Cliënten hebben hun eigendommen in een gebied, dat relatief laag is gelegen. De gronden zijn niet of nauwelijks kunstmatig verhoogd.

Genoemd bestemmingsplan maakt op korte afstand van hun eigendommen de realisatie mogelijk van verkeersontsluitende wegen, straten c.a., parkeervoorzieningen en bedrijfsbebouwing. Nagenoeg het totale plangebied wordt verhard. De ontwerp-beschikking voor de reconstructie van de Baronieweg c.a. voorziet onder meer in de ontsluiting van het plangebied en hangt nauw samen met de invulling en het toekomstig gebruik van de bestemmingen en binnen dat gebied.

In artikel 1.24 "Peil" wordt voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, uitgegaan van de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, wordt uitgegaan van de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Gelet op de hoogte van de bestaande wegen, waarop de hoofdontsluitingen van het plangebied zullen worden aangesloten, is vaststaand dat voor de aanleg van die wegen c.a. en de parkeervoorzieningen het peil en dus de hoogteligging van de bestaande wegen als uitgangspunt wordt genomen voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied.

Dat betekent dat het totale plangebied ten opzichte van de huidige hoogteligging aanzienlijk zal worden verhoogd, hetgeen ook valt op te maken uit het gestelde onder letter b van artikel 1.24 (bij voltooiing van de bouw).

Cliënten zijn van mening dat in het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken (watertoets en archeologie) onvoldoende rekening is gehouden met de totale opfoking van het plangebied ter realisatie van de bestemmingen en mitsdien met de conse-

quenties, die dit heeft voor plangebied, maar ook voor het omliggende gebied (wateroverlast).

De afvoer van het regenwater middels afvoerbuizen zal zeker 15 centimeter boven het huidige waterpeil en boven de hoogteligging van de eigendommen van cliënten uitmonden. Behalve de ophoging van het gebied zal het totaal waterbergend vermogen voor het plangebied consequenties hebben en met name het omliggend gebied, de eigendommen van cliënten, nadelig beïnvloeden zonder dat daarvoor adequate voorzieningen worden getroffen. Zij vrezen voor ernstige wateroverlast en een negatieve beïnvloeding van de waarde dan wel totale onverkoopbaarheid. Adequaat onderzoek daarnaar heeft niet plaatsgevonden en voor zover dit al heeft plaatsgevonden is dit te beperkt geweest. Niet valt in te zien dat met de maximale benutting van de planologisch-juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan rekening is gehouden met het vastgestelde peil op -0,04 NAP.

2.

Die vrees geeft cliënten aanleiding om tegen de ontwikkeling van het plangebied te zijn, althans tegen voorliggend bestemmingsplan en de ontwerpbescherikkingen, aangezien de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt.

Bovendien is -zoals hiervoor aangegeven- het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoek niet gebaseerd op de maximale benutting van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan, doch de facto toegeschreven op de functies, die thans met de ontwerp-bescherikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) mogelijk wordt gemaakt. Een en ander blijkt onmiskenbaar uit de "Notitie waterhuishouding Panoven IJsselstein van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden d.d. 26 juli 2013"", die niet de juridische kaart als basis neemt, doch een kaart met de discount-supermarkten, de detailhandel, de horeca, het straatbeeld en de parkeervoorzieningen.

Zelfs de toegelaten maximale hoogten en oppervlakten ingevolge de mogelijkheden van het bestemmingsplan komen daarin niet tot uitdrukking, terwijl die juist uitgangspunt dienen te zijn voor de beoordeling van het waterbergend vermogen en het voorkomen van wateroverlast. In de Notitie wordt ten onrechte uitgegaan van de geprojecteerde nieuwbouw en zijn de maximale mogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan niet gevolgd om als deugdelijk gemotiveerde onderlegger voor het bestemmingsplan te dienen.

De gehele notitie ademt dit uit. Derhalve is het onderzoek te beperkt geweest van opzet en mag dat niet ten grondslag worden gelegd aan het ontwerp-bestemmingsplan of het vast te stellen bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor de archeologische onderzoeken van april en juni 2013, die evenmin voldoen aan de daaraan te stellen eisen voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Ook die zijn slechts toegeschreven op de realisatie van het bouwplan, waarvoor de ontwerp-bescherikkingen ter inzage liggen.

Het zou meer voor de hand hebben gelegen, indien het bestemmingsplan 'volledig' op maat zou zijn gemaakt voor de realisatie van het voorgenomen project. Dat is niet het geval, waar-

door de onderzoeken de gehele opzet van het bestemmingsplan niet volgen en hiervoor ondeugdelijk zijn qua onderbouwing van de in het plan begrepen bestemmingen.

Mitsdien wordt met het bestemmingsplan geen 'goede ruimtelijke ordening' nagestreefd, nu dit een belangrijke ruimtelijke drager is voor de vestiging van tal van bedrijven, niet uitsluitend die in de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning worden genoemd, en op een normale wijze de Wro doorloopt. De consequenties, de ruimtelijke gevolgen van de invulling van het totale plangebied met benutting van de maximale invulling ingevolge het bestemmingsplan zijn beduidend groter dan wat met de ontwerp-beschikking omgevingsvergunningen wordt nagestreefd. Door de onderzoeken drastisch te beperken en slechts hierop toe te schrijven in plaats van op de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan is dit plan en zijn ook de ontwerp-beschikkingen als gevolg van gebrekkig onderzoek in strijd met het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Immers, de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) kan qua hoogte en ruimtebeslag worden gewijzigd en zelfs ook na het onherroepelijk worden van de beschikking kan een gewijzigde aanvraag worden gedaan, die zal moeten worden gehonoreerd voor zover deze past binnen de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan (bijv. van 8 naar 10 meter hoogte).

Behalve dat kunnen op basis van het bestemmingsplan er ook meer bedrijven na de vaststelling daarvan zich vestigen dan de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) thans mogelijk maakt. In dat geval wordt uitvoerig onderzoek in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan node gemist en procedureel thans omzeild en kan dit zelfs niet meer verplicht worden voorgeschreven.

Het is ook daarom dat deze zienswijze zich mede richt tegen de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning voor de bouw van 2 supermarkten, een zelfstandige winkel en een kantoorruimte en een viertal uitritten, maar ook tegen de ontwerp-beschikking die aan de zuidzijde van het plangebied voorziet in een ontsluitingsweg.

Hierboven is reeds beschreven welk bebouwd oppervlak maximaal mogelijk is bij een optimale benutting van de mogelijkheden. Daaraan doet niet af dat de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) minder aan oppervlakte en bebouwingshoogten te zien geeft dan het bestemmingsplan juridisch mogelijk maakt.

Het gaat er juist om dat de betreffende aanvraag ertoe leidt, dat er een voor cliënten in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening' nadelige situatie (wateroverlast) dreigt te ontstaan, die niet door het stellen van voorschriften of anderszins wordt tegengegaan.

In de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (reconstructie c.a.) wordt daarover vermeld, dat het aanleggen van oppervlakkige infiltratie en het gebruik van kratten onder groenstroken geen optie vormen. Hoe een en ander bij een maximale benutting van de bestemmingen wel wordt opgelost, is niet duidelijk.

Ook hier kan worden geconstateerd dat de onderliggende ruimtelijke onderbouwing voor de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (reconstructie c.a.) slechts is gebaseerd op het bouwplan, dat als ontwerp-beschikking ter inzage is gelegd en niet op de totale en maximale invulling van het bestemmingsplangebied. Derhalve wordt de deugdelijkheid van het onderzoek betwist en voldoen de ontwerpbeschikkingen noch het bestemmingsplan aan het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

3.

De totale ophoging van het plangebied heeft ernstige gevolgen voor de gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie 1 (artikel 6)" en "Waarde – Archeologie 2 (artikel 7)", aangezien de gevolgen van ophoging en het voldoen aan het begrip "peil" eerst bij voltooiing van de bouw (artikel 1.24 onder letter b) kan plaatsvinden.

Het ophogen van het totale plangebied, het verharden van nagenoeg het gehele onbebouwde terrein en het maximaal benutten van de planologische-juridische mogelijkheden voor de bouw van bedrijfsgebouwen c.a. heeft onmiskenbaar gevolgen voor het verlagen of het verhogen van het waterpeil als bedoeld in artikel 6.4.1, letter b. Daarnaast is geen of in elk geval te beperkt onderzoek verricht, gegeven het voorgaande. De ontwerp-beschikking omgevingsvergunning doet daaraan niet af en geeft onvoldoende blijk en inzicht qua resultaten omtrent de wijze, waarop tot die afweging is gekomen.

4.

Naar het oordeel van cliënten zijn de activiteiten, die horen bij de omgevingsvergunning (bouwplan c.a.), te beperkt omschreven, nu in verband met de realisatie van de objecten er meer voorzieningen noodzakelijk zijn om na voltooiing van de bouw de gebouwen in gebruik te kunnen nemen. Zo ontbreken de nutsgebouwen in de aanvraag, een duidelijke routing voor het bevoorradingsverkeer en een berekening van de parkeerbehoefte per functie.

Verder zijn de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken, evenals die, welke als basis dienen voor de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (reconstructie c.a.) of de ruimtelijke onderbouwing dienaangaande onvoldoende om de besluiten te kunnen dragen, nu deze slechts bedoeld is voor het onderwerpelijke bouwplan, daarvoor is geschreven en daartoe berekeningen bevat en geen betrekking hebben op de verdere maximale invulling van het bestemmingsplangebied.

5.

Zoals in het voorgaande een en andermaal is betoogd, is het ontwerp-bestemmingsplan niet 'op maat' gemaakt voor de vestiging van de bedrijven als genoemd in de ontwerpbeschikkingen, maar is het veel ruimer van opzet en laat het beduidend meer bedrijven toe.

De resultaten uit het akoestisch onderzoek kunnen daarom niet representatief worden beschouwd voor het bepalen van grenswaarden voor de woningen van cliënten. Omdat de akoestische onderzoeken te beperkt van strekking zijn geweest, is de grenswaarde onjuist bepaald en ligt deze hierom beduidend hoger.

Dat geldt evenzo voor andere woningen, die mogelijk anderszins daardoor qua geluidbelasting te laag zijn gewaardeerd.

Het in januari 2014 opgestelde onderzoek (toetsing industrielawaai) is slechts uitgevoerd op basis van de voorgenomen vestiging van de bedrijven als genoemd in de ontwerpbeschikkingen en dus voor een te beperkt gedeelte van het plangebied. Een en ander blijkt uit de aanleiding tot het onderzoek, alsook uit figuur 1 (voorlopige inrichtingsschets).

Ten onrechte is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï beperkt tot slechts één ontsluitingsweg, de andere geprojecteerde weg nabij het eigendom van cliënten had daarbij eveneens moeten worden betrokken, tezamen met de overige omliggende wegen.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient immers gericht te zijn op de planhorizon van 10 jaar, incl. de daarvoor benodigde gronden van cliënten, die in verband daarmee in de nabije toekomst worden aangekocht of onteigend. Ook de onderzoeken dienen derhalve qua uitvoerbaarheid te zijn gericht op de gehele verwezenlijking/mogelijkheden van het bestemmingsplan en dienen de gevolgen daarvan voor de komende 10 jaar in beeld te brengen. Dit is ten onrechte achterwege gelaten, waardoor de beperktheid van de onderzoeken tot slechts het beoogde project een te gunstig beeld geeft dan de werkelijke geluidbelasting op de woning(en) zal zijn. Dit in aanmerking nemende wordt de uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplan betwist en kunnen de onderzoeken niet dienen als drager voor de te verlenen beschikkingen omgevingsvergunning c.q. voor het vaststellen van de hogere grenswaarde ingevolge de Wgh en evenmin voor het ontwerpplan zelf.

6.

Cliënten zijn -gegeven het voorgaande- van mening, dat de ontwerp-besluiten en het ontwerpplan onvoldoende rekening houden met het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro bij het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij het onderzoek naar geluidsbronnen in het gebied is volgens de AbRvS in eerste instantie de Wet geluidhinder (Wgh) maatgevend. 'Een goede ruimtelijke ordening' voor het aspect geluid wordt niet uitsluitend ingevuld door de Wgh en het Bgh. Het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening' heeft buiten de Wgh een zelfstandige betekenis.

Dat betekent dat er ook in gevallen buiten de reikwijdte van de Wgh in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' akoestisch onderzoek is vereist om -voor zoveel al mogelijk- eisen te stellen aan geluidbelastende activiteiten. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen is het van belang om voldoende afstand te houden tot de geluidsbronnen. Geconstateerd moet worden dat zulks hier niet het geval is, omdat in de akoestische onderzoeken niet alle geluidsbronnen binnen het onderwerpelijke plangebied zijn onderzocht, maar er slechts een specifiek onderzoek heeft plaatsgevonden (zie hiervoor).

Alle geluidsbronnen (verkeers- en industrielawaai, scholen, stemgeluid, geluid afkomstig van winkelwagentjes, geluid van 30 km/u wegen, muziekgeluid horeca al dan niet buiten winkelsluitingstijden, geluid van afremmend en optrekkend verkeer bij kruisingen of parkeerplaatsen, het dichtslaan van portieren, autoradio's, geluidseffecten van koelaggregaten op geparkeerde vrachtwagens, alsook het geluidseffect van bestrating van het wegdek) in een plangebied dienen dus (cumulatief) en binnen de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan te worden onderzocht, ook al vallen bijvoorbeeld bedrij-

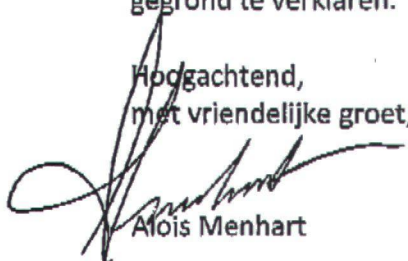
ven onder het Activiteitenbesluit. Ook al worden de geluidnormen uit dit Besluit niet overschreden, ook dan kan sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In die afweging gaat het volgens de Raad van State niet enkel of wordt voldaan aan het activiteitenbesluit en de Wet geluidhinder, maar om de beleving van de maximale geluidbelasting voor geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Kortom, de locatie van het bedrijventerrein c.a., dat met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, maar ook de ontwerpbeslikkingen leiden niet tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de direct of nagevoeg direct aangrenzende woningen.

Bij de projectie van de verkeersontsluitende wegen en de parkeerverhardingen is bovendien geen rekening gehouden met het bovenstaande en evenmin met de hinder of overlast van inschijnende koplampen van personenwagens en vrachtverkeer, zeker na ophoging van het plangebied als voren omschreven.

Het is derhalve op basis van bovenvermelde gronden, dat cliënten van mening zijn, dat er voldoende redenen zijn gegeven om af te zien van het verlenen van de beschikkingen/ vaststellen hogere grenswaarde resp. van het vaststellen van het bestemmingsplan en verzoeken zij uw college, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft, om deze zienswijzen gegrond te verklaren.

Hoogachtend,
met vriendelijke groet,



Alois Menhart

Zienswijze 2

BESTUURSRECHTELIJK ADVIESBURO**MENHART**

Dr. A. Kuiperweg 36
4153 XB Beesd
Tel. 0345 - 68 36 09
06 - 51 32 41 76
Fax 0345 - 68 18 28

E-mail
info@menhart-bestuursrecht.nl

**Gemeenteraad/burgemeester en
wethouders van IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Straatweg 66a
3621 BR Breukelen**



02 apr 2014 / 1020

Beesd, 2 april 2014

Betr.: 1. zienswijze ontwerp-bestemmingsplan
"Panoven-Hogedijk IJsselstein";

2. zienswijze ontwerp-beschikking omge-
vingsvergunning bouw 2 supermarkten,
een zelfstandige winkel en kantoor-
ruimte en een viertal uitritten;

3. zienswijze ontwerp-beschikking omge-
vingsvergunning reconstructie Baronieweg/
Nijverheidsweg/Parallelweg en uitbreiding
kruispunt IJsselstein;

4. zienswijze ontwerpbesluit Hogere waarden Wgh.

Geachte (raads)college,

Namens en in opdracht van:

1. Mevrouw G. Spelt, wonende te 3413 MR Lopik op het adres Lekdijk-Oost 6,
 2. Mevrouw A.A. Spelt, wonende te 3404 AT IJsselstein op het adres Johann Knoopstraat 21 en,
 3. De heer A.J. Spelt, wonende te 3401 RD IJsselstein op het adres Hogedijk 15,
- voor wie ik in opgemelde kwesties als gemachtigde optreed, heb ik de eer daartegen een zienswijze in te dienen.

Clënten zijn gezamenlijk eigenaar van het perceel Panoven 95 met aanhorigheden te IJsselstein, zijnde een vrijstaande bungalow met circa 8.000 m2 grond.

Het eigendom van cliënten ligt grotendeels binnen het plangebied "Panoven-Hogedijk IJsselstein", waarvoor in de regels van het bestemmingsplan artikel 12 is opgenomen. Het is klaarblijkelijk de bedoeling deze gronden al dan niet middels onteigening te verwerven, teneinde met spoed binnen die gronden een ontsluitingsweg aan te kunnen leggen en ten zuiden daarvan het gebied als 2^e fase te kunnen ontwikkelen als bedrijfsbestemming (categorie 3.1 deels voor de te verwerven gronden en categorie 3.2 voor de ten zuiden daarvan gelegen gronden).

Cliënten worden door de planologische ontwikkeling en ook door de daarmee nauw verband houdende ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning rechtstreeks en onevenredig in hun belangen geschaad, nu een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Panoven 95 na verwezenlijking van de bestemmingen definitief tot het verleden gaat behoren. Derhalve dienen zij in dit kader als belanghebbenden te worden gekwalificeerd.

Zij kunnen zich met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen, zomin zij zich kunnen vinden in de genoemde ontwerp-beschikkingen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een planologisch-juridische kader te bieden voor de vestiging van bedrijven (artikel 3), de aanleg van wegen, straten, nutsvoorzieningen en wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van verkeer (artikel 4). Beduidend meer in hoogte en oppervlakte dan alle onderzoeken en de daarop gebaseerde ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning en de (toelichting op) het ontwerp-bestemmingsplan blijk geven.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de maximale mogelijkheden voor de invulling van de bestemming. Voor zover nodig wordt per artikel en ook vervolgens aangegeven waarom cliënten zich niet met de inhoud daarvan kunnen verenigen.

Artikel 3 Bedrijf

- a. de vestiging van bedrijven in de onderscheiden categorieën 1 t/m 3.2,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca (h)' voor de vestiging van maximaal 250 m² bvo horecabedrijven als genoemd in categorie 1a t/m 1c van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede maximaal 70 m² terras, een en ander te vermeerderen met 10% op grond van artikel 10.1,
- c. zelfstandige kantoren met een oppervlakte van max. 500 m² per vestiging, e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1,
- d. dienstverlening,
- e. detailhandel in de vorm van productiegebonden detailhandel,
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)': detailhandel, met dien verstande dat:
 1. supermarkten zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van max. 3.000 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1,
 2. overige detailhandel m.u.v. detailhandel in volumineuze goederen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van max. 370 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1,

met bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

In "3.2 Bouwregels", onder "3.2.1 Algemeen", is in afwijking van de genoemde bedrijven onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten de bouw buiten het bouwvlak toegestaan toegestaan van nutsgebouwen met een bouwhoogte van max. 3 meter en een oppervlak van max. 15 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1.

Clënten concluderen op grond van voormelde bepaling, dat nutsgebouwen, zoals trafohuisjes, op elke willekeurige plaats buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd en dat ook het aantal te realiseren nutsgebouwen niet is bepaald.

Zij zijn van mening dat dit zich niet verdraagt met de rechtszekerheid, aangezien uit het plan dient te worden afgeleid waar deze komen. Dit klemmt temeer, nu niet eens is onderzocht welke gezondheidsrisico's kleven aan trafohuisjes, indien deze in de nabijheid van woningen worden geplaatst (permanente blootstelling). Bewezen is dat electromagnetische velden een direct schadelijke invloed hebben op het menselijk organisme, omdat de velden morfologische (organische), cellulaire of chemische veranderingen veroorzaken.

De invloed van electromagnetische velden en golven op het energiesysteem van de mens is inmiddels via EEG-veranderingen aangetoond. De storingen worden organisch pas na een langere periode van expositie (inwerking van de straling duidelijk en kunnen uiteindelijk leiden tot het ontstaan van kanker (leukemie), met name bij jonge kinderen.

Ten aanzien van trafohuisjes geldt dat slechts het elektrische veld met steen kan worden afgeschermd, het magnetische veld echter niet!. Dat betreft derhalve het bezwaar tegen het vrijelijk en op volstrekt willekeurige wijze plaatsen van trafohuisjes in het onderwerpelijke plangebied, nota bene zonder enig deugdelijk onderzoek.

Het zal u niet zijn ontgaan dat recent in de media aandacht is gegeven aan het opkopen van woningen onder hoogspanningsleidingen door electriciteitsmaatschappijen. Dat heeft met name hiermee te maken en met het ontstaan van kanker bij langdurige blootstelling aan het magnetisch veld.

Gelet op het voorgaande wordt gevraagd om trafohuisjes in directe ruimtelijke relatie te bouwen met de bedrijfsgebouwen en wel op een zodanige wijze, dat voor een ieder duidelijk is waar deze objecten komen.

Verder is onder "3.2.2 Bedrijfsgebouwen" voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'max. bouwhoogte (m)' aangegeven een max. bouwhoogte (10 meter) toegestaan, te realiseren binnen het bouwvlak en eventueel te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1..

Anders dan de toelichting (blz. 25, 'Fase 1') op het bestemmingsplan doet voorkomen, kunnen er naar de mening van cliënten dus in 3 lagen bedrijfsfuncties worden gerealiseerd, waardoor het bedrijfsvloeroppervlak beduidend meer is dan de facto wordt voorgesteld. Datzelfde geldt voor Fase 2 van het bestemmingsplan.

De toelichting geeft derhalve een volstrekt ander beeld dan de regels juridisch mogelijk maken, ongeacht of het bestemmingsplan in casu wordt gebruikt ter realisatie van hetgeen de ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning beogen.

Na het van kracht worden van het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied veel meer bedrijfsfuncties mogelijk, waardoor geconstateerd moet worden dat de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan meer te realiseren functies qua hoogte en oppervlak omvat dan bedoeld is volgens de ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning.

Reeds hierom zijn de verrichte onderzoeken te beperkt van opzet en strekking, aangezien deze niet op de maximale mogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan zijn gebaseerd, maar volledig zijn toegeschreven op hetgeen met de ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning wordt gerealiseerd. Derhalve is niet voldaan aan de wettelijke onderzoeksplicht ex artikel 3:2 Awb en evenmin voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 3.1.6 is bepaald dat in de toelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid moeten worden neergelegd.

Geconstateerd wordt dat de inhoud en de aard van de onderzoeken niet zijn afgestemd op de omvang, de aard en het karakter van het plangebied, maar uitsluitend op het project, zoals met de ontwerp-beschikkingen wordt voorgestaan. De onderzoeken en de resultaten daarvan zijn dus verre van volledig, zodat sprake is van strijd met het recht.

Ten behoeve van het parkeren zijn in artikel "3.5.2 Parkeren" regels gesteld. Dienaangaande kan worden gesteld, dat ook als gevolg van de mogelijke realisatie van bedrijfsbebouwing in drie lagen de parkeerbehoefte substantieel toeneemt en dat in die behoefte onvoldoende kan worden voorzien (strijd met 'een goede ruimtelijke ordening').

Dat het plan mede is bedoeld ter realisatie van genoemde ontwerp-beschikkingen omgevingsvergunning is ten deze volstrekt irrelevant. Het plan is gewoonweg ruimer van opzet dan strikt noodzakelijk en maakt ook veel meer bedrijfsvestigingen mogelijk, hoewel de onderzoeken daarop niet zijn gebaseerd en derhalve te beperkt van strekking zijn.

Artikel 3.5.1 Algemeen bepaalt, dat per bedrijf de totale oppervlakte aan kantoren niet meer mag zijn dan 50% van de totale bedrijfsoppervlakte met een max. van 2.000 m², e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.1.

Gegeven het voorgaande is volstrekt onduidelijk hoeveel zelfstandige kantoren er binnen het plangebied, uitgaande van drie bouwlagen, kunnen en maximaal mogen worden gevestigd, wat 'per vestiging' inhoudt en hoe zich dit verhoudt tot de parkeernormering.

Ten aanzien van de toegelaten functie "dienstverlening" is dit helemaal de vraag, aangezien daaromtrent in het geheel geen beperkingen ten aanzien van het maximale oppervlak per vestiging -hoeveel?- zijn gesteld.

Naar de mening van cliënten geeft een en ander rechtsonzekerheid en kan hierdoor een situatie ontstaan, waardoor niet in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Derhalve wordt ook hier geconstateerd dat de regels in strijd zijn met het recht.

Onder "3.5.2 Parkeren" is middels het stellen van minimale normen de aanleg van parkeer-gelegenheid op eigen terrein geregeld.

Cliënten vermogen niet in te zien hoe dit in de praktijk uitwerkt als er tal van bedrijfsvestigingen zijn met een qua plangebied beperkt oppervlak voor het parkeren. Niet duidelijk is wat onder 'eigen terrein' dient te worden verstaan, tenzij bedoeld wordt dat het parkeerterrein wordt afgebakend per bedrijfsvestiging. Uit de planregels kan -zoals gesteld- het aantal te vestigen bedrijven niet worden afgeleid, waardoor op voorhand evenmin de parkeerbehoefte kan worden bepaald en al helemaal niet of er alsdan voor het parkeren nog 'eigen terrein' beschikbaar is. Derhalve wordt met de regels een rechtsonzekere situatie gecreëerd.

Artikel 4 Verkeer – Verblijf

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, straten, nutsvoorzieningen (max. oppervlakte 15 m² en max bouwhoogte 3 meter) en wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Cliënten verwijzen hiervoor korthedshalve naar hetgeen eerder is opgemerkt voor wat betreft het realiseren van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes. Het is bezwaarlijk om de realisatie daarvan in de nabijheid van woningen te laten plaatsvinden. Geopteerd wordt om deze direct nabij de bedrijven te plaatsen.

Artikel 12

Volgens dit artikel is de verwerkelijking van de bestemmingen te plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - verwezenlijking in de naaste toekomst' in de naaste toekomst noodzakelijk.

Blijkens de verbeelding betreft het hier het gebied ten zuiden van Panoven 95, waarvoor een gedeelte van de gronden nog in het bezit is van cliënten en deels wordt bestemd voor "Verkeer – Verblijf (artikel 4) en deels voor "Bedrijf (artikel 3)". De materiële inhoud van de bestemming "Bedrijf" voorziet in de vestiging van bedrijven in de categorie t/m 3.1 met een bebouwingsoppervlak van max. 70 % en een bouwhoogte voor gebouwen van 10 meter, e.e.a. te vermeerderen met 10% o.g.v. artikel 10.

Ten zuiden van de locatie wordt bedrijfsvestiging voorgestaan van bedrijven t/m categorie 3.2.

1.

Cliënten hebben hun gemeenschappelijk eigendom in een gebied, dat relatief laag is gelegen. De gronden zijn niet of nauwelijks kunstmatig verhoogd.

Genoemd bestemmingsplan maakt op korte afstand van hun eigendom de realisatie mogelijk van verkeersontsluitende wegen, straten c.a., parkeervoorzieningen en bedrijfsbebouwing. Nagenoeg het totale plangebied wordt verhard. De ontwerp-beschikking voor de reconstructie van de Baronieweg c.a. voorziet onder meer in de ontsluiting van het plangebied en hangt nauw samen met de invulling en het toekomstig gebruik van de bestemmingen binnen dat gebied.

In artikel 1.24 "Peil" wordt voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, uitgegaan van de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, wordt uitgegaan van de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooing van de bouw.

Gelet op de hoogte van de bestaande wegen, waarop de hoofdontsluitingen van het plangebied zullen worden aangesloten, is vaststaand dat voor de aanleg van die wegen c.a. en de parkeervoorzieningen het peil en dus de hoogteligging van de bestaande wegen als uitgangspunt wordt genomen voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied.

Dat betekent dat het totale plangebied ten opzichte van de huidige hoogteligging aanzienlijk zal worden verhoogd, hetgeen ook valt op te maken uit het gestelde onder letter b van artikel 1.24 (bij voltooiing van de bouw).

Cliënten zijn van mening dat in het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken (watertoets en archeologie) onvoldoende rekening is gehouden met de totale ophoging van het plangebied ter realisatie van de bestemmingen en mitsdien met de consequenties, die dit heeft voor plangebied, maar ook voor het omliggende gebied (wateroverlast).

De afvoer van het regenwater middels afvoerbuizen zal zeker 15 centimeter boven het huidige waterpeil en boven de hoogteligging van het perceel van cliënten uitmonden. Behalve de ophoging van het gebied zal het totaal waterbergend vermogen voor het plangebied consequenties hebben en met name het omliggend gebied, het eigendom van cliënten, nadelig beïnvloeden zonder dat daarvoor adequate voorzieningen worden getroffen. Zij vrezen voor ernstige wateroverlast. Adequaat onderzoek daarnaar heeft niet plaatsgevonden en voor zover dit al heeft plaatsgevonden is dit te beperkt geweest.

Niet valt in te zien dat met de maximale benutting van de planologisch-juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan rekening is gehouden met het vastgestelde peil op -0,04 NAP.

2.

Die vrees geeft cliënten aanleiding om tegen de ontwikkeling van het plangebied te zijn, althans tegen voorliggende bestemmingsplan en de ontwerpbeslissingen, aangezien de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt.

Bovendien is -zoals hiervoor aangegeven- het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoek niet gebaseerd op de maximale benutting van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan, doch de facto toegeschreven op de functies, die thans met de ontwerp-beslissing omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) mogelijk wordt gemaakt. Een en ander blijkt onmiskenbaar uit de "Notitie waterhuishouding Panoven IJsselstein van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden d.d. 26 juli 2013", die niet de juridische kaart als basis neemt, doch een kaart met de discount-supermarkten, de detailhandel, de horeca, het straatbeeld en de parkeervoorzieningen.

Zelfs de toegelaten maximale hoogten en oppervlakten ingevolge de mogelijkheden van het bestemmingsplan komen daarin niet tot uitdrukking, terwijl die juist uitgangspunt dienen te zijn voor de beoordeling van het waterbergend vermogen en het voorkomen van wateroverlast. In de Notitie wordt ten onrechte uitgegaan van de geprojecteerde nieuwbouw en zijn de maximale mogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan niet gevolgd om als deugdelijk gemotiveerde onderlegger voor het bestemmingsplan te dienen.

De gehele notitie ademt dit uit. Derhalve is het onderzoek te beperkt geweest van opzet en mag dat niet ten grondslag worden gelegd aan het ontwerp-bestemmingsplan of het vast te stellen bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor de archeologische onderzoeken van april en juni 2013, die evenmin voldoen aan de daaraan te stellen eisen voor de ontwikkeling van het

bestemmingsplan. Ook die zijn slechts toegeschreven op de realisatie van het bouwplan, waarvoor de ontwerp-beschikkingen ter inzage liggen.

Het zou meer voor de hand hebben gelegen, indien het bestemmingsplan 'volledig' op maat zou zijn gemaakt voor de realisatie van het voorgenomen project. Dat is niet het geval, waardoor de onderzoeken de gehele opzet van het bestemmingsplan niet volgen en hiervoor ondeugdelijk zijn qua onderbouwing van de in het plan begrepen bestemmingen.

Mitsdien wordt met het bestemmingsplan geen 'goede ruimtelijke ordening' nagestreefd, nu dit een belangrijke ruimtelijke drager is voor de vestiging van tal van bedrijven, niet uitsluitend die in de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning worden genoemd, en op een normale wijze de Wro doorloopt. De consequenties, de ruimtelijke gevolgen van de invulling van het totale plangebied met benutting van de maximale invulling ingevolge het bestemmingsplan zijn beduidend groter dan wat met de ontwerp-beschikking omgevingsvergunningen wordt nagestreefd. Door de onderzoeken drastisch te beperken en slechts hierop toe te schrijven in plaats van op de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan is dit plan en zijn ook de ontwerp-beschikkingen als gevolg van gebrekkig onderzoek in strijd met het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Immers, de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) kan qua hoogte en ruimtebeslag worden gewijzigd en zelfs ook na het onherroepelijk worden van de beschikking kan een gewijzigde aanvraag worden gedaan, die zal moeten worden gehonoreerd voor zover deze past binnen de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan (bijv. van 8 naar 10 meter hoogte).

Behalve dat kunnen op basis van het bestemmingsplan er ook meer bedrijven na de vaststelling daarvan vestigen dan de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) thans mogelijk maakt. In dat geval wordt uitvoerig onderzoek in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan niet gemist en procedureel thans omzeild en kan dit zelfs niet meer verplicht worden voorgeschreven.

Het is ook daarom dat deze zienswijze zich mede richt tegen de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning voor de bouw van 2 supermarkten, een zelfstandige winkel en een kantoorruimte en een viertal uitritten, maar ook tegen de ontwerp-beschikking die aan de zuidzijde van het plangebied voorziet in een ontsluitingsweg.

Hierboven is reeds beschreven welk bebouwd oppervlak maximaal mogelijk is bij een optimale benutting van de mogelijkheden. Daaraan doet niet af dat de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (bouwplan c.a.) minder aan oppervlakte en bebouwingshoogten te zien geeft dan het bestemmingsplan juridisch mogelijk maakt.

Het gaat er juist om dat de betreffende aanvraag ertoe leidt, dat er een voor cliënten in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening' nadelige situatie (wateroverlast) dreigt te ontstaan, die niet door het stellen van voorschriften of anderszins wordt tegengegaan.

In de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (reconstructie c.a.) wordt daarover vermeld, dat het aanleggen van oppervlakkige infiltratie en het gebruik van kratten onder groenstroken geen optie vormen. Hoe een en ander bij een maximale benutting van de bestemmingen wel wordt opgelost, is niet duidelijk.

Ook hier kan worden geconstateerd dat de onderliggende ruimtelijke onderbouwing voor de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (reconstructie c.a.) slechts is gebaseerd op het bouwplan, dat als ontwerp-beschikking ter inzage is gelegd en niet op de totale en maximale invulling van het bestemmingsplangebied. Derhalve wordt de deugdelijkheid van het onderzoek betwist en voldoen de ontwerpbeslissingen noch het bestemmingsplan aan het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

3.

De totale ophoging van het plangebied heeft ernstige gevolgen voor de gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie 1 (artikel 6)" en "Waarde – Archeologie 2 (artikel 7)", aangezien de gevolgen van ophoging en het voldoen aan het begrip "peil" eerst bij voltooiing van de bouw (artikel 1.24 onder letter b) kan plaatsvinden.

Het ophogen van het totale plangebied, het verharden van nagenoeg het gehele onbebouwde terrein en het maximaal benutten van de planologische-juridische mogelijkheden voor de bouw van bedrijfsgebouwen c.a. heeft onmiskenbaar gevolgen voor het verlagen of het verhogen van het waterpeil als bedoeld in artikel 6.4.1, letter b. Daarnaast is geen of in elk geval te beperkt onderzoek verricht, gegeven het voorgaande. De ontwerp-beschikking omgevingsvergunning doet daaraan niet af en geeft onvoldoende blijk en inzicht qua resultaten omtrent de wijze, waarop tot die afweging is gekomen.

4.

Naar het oordeel van cliënten zijn de activiteiten, die horen bij de omgevingsvergunning (bouwplan c.a.), te beperkt omschreven, nu in verband met de realisatie van de objecten er meer voorzieningen noodzakelijk zijn om na voltooiing van de bouw de gebouwen in gebruik te kunnen nemen. Zo ontbreken de nutsgebouwen in de aanvraag, een duidelijke routing voor het bevoorradingsverkeer en een berekening van de parkeerbehoefte per functie.

Verder zijn de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken, evenals die, welke als basis dienen voor de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning (reconstructie c.a.) of de ruimtelijke onderbouwing dienaangaande onvoldoende om de besluiten te kunnen dragen, nu deze slechts bedoeld is voor het onderwerpelijke bouwplan, daarvoor is geschreven en daartoe berekeningen bevat en geen betrekking hebben op de verdere maximale invulling van het bestemmingsplangebied.

5.

Zoals in het voorgaande een en andermaal is betoogd, is het ontwerp-bestemmingsplan niet 'op maat' gemaakt voor de vestiging van de bedrijven als genoemd in de ontwerpbeslissingen, maar is het veel ruimer van opzet en laat het beduidend meer bedrijven toe. De resultaten uit het akoestisch onderzoek kunnen daarom niet representatief worden beschouwd voor het vaststellen van een ontheffing hogere grenswaarde (54 dB) voor de wo-

ning Panoven 95, aangezien het onderzoek te beperkt van opzet is geweest. Dat geldt evenzo voor andere woningen, die mogelijkwerwijs daardoor qua geluidbelasting te laag zijn gewaardeerd.

Het in januari 2014 opgestelde onderzoek (toetsing industrielawaai) is slechts uitgevoerd op basis van de voorgenomen vestiging van de bedrijven als genoemd in de ontwerpbeschikkingen en dus voor een te beperkt gedeelte van het plangebied. Een en ander blijkt uit de aanleiding tot het onderzoek, alsook uit figuur 1 (voorlopige inrichtingsschets).

Ten onrechte is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï beperkt tot slechts één ontsluitingsweg, de andere geprojecteerde weg nabij het eigendom van cliënten had daarbij eveneens moeten worden betrokken, tezamen met de overige omliggende wegen.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient immers gericht te zijn op de planhorizon van 10 jaar, incl. de daarvoor benodigde gronden van cliënten, die in verband daarmee in de nabije toekomst worden aangekocht of onteigend. Ook de onderzoeken dienen derhalve qua uitvoerbaarheid te zijn gericht op de gehele verwezenlijking/mogelijkheden van het bestemmingsplan en dienen de gevolgen daarvan voor de komende 10 jaar in beeld te brengen. Dit is ten onrechte achterwege gelaten, waardoor de beperktheid van de onderzoeken tot slechts het beoogde project een te gunstig beeld geeft dan de werkelijke geluidbelasting op de woning(en) zal zijn. Dit in aanmerking nemende wordt de uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplan betwist en kunnen de onderzoeken niet dienen als drager voor de te verlenen beschikkingen omgevingsvergunning c.q. voor het vaststellen van de hogere grenswaarde ingevolge de Wgh en evenmin voor het ontwerpplan zelf.

6.

Cliënten zijn -gegeven het voorgaande- van mening, dat de ontwerp-besluiten en het ontwerpplan onvoldoende rekening houden met het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro bij het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij het onderzoek naar geluidsbronnen in het gebied is volgens de AbRvS in eerste instantie de Wet geluidhinder (Wgh) maatgevend. 'Een goede ruimtelijke ordening' voor het aspect geluid wordt niet uitsluitend ingevuld door de Wgh en het Bgh. Het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening' heeft buiten de Wgh een zelfstandige betekenis.

Dat betekent dat er ook in gevallen buiten de reikwijdte van de Wgh in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' akoestisch onderzoek is vereist om -voor zoveel al mogelijk- eisen te stellen aan geluidbelastende activiteiten. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen is het van belang om voldoende afstand te houden tot de geluidsbronnen. Geconstateerd moet worden dat zulks hier niet het geval is, omdat in de akoestische onderzoeken niet alle geluidsbronnen binnen het onderwerpelijke plangebied zijn onderzocht, maar er slechts een specifiek onderzoek heeft plaatsgevonden (zie hiervoor).

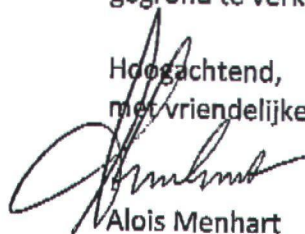
Alle geluidsbronnen (verkeers- en industrielawaai, scholen, stemgeluid, geluid afkomstig van winkelwagentjes, geluid van 30 km/u wegen, muziekgeluid horeca al dan niet buiten winkelsluitingstijden, geluid van afremmend en optrekkend verkeer bij kruisingen of parkeerplaatsen, het dichtslaan van portieren, autoradio's, geluidseffecten van koelaggregaten op gepar-

keerde vrachtwagens, alsook het geluidseffect van bestrating van het wegdek) in een plan-gebied dienen dus (cumulatief) en binnen de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkhe-den ingevolge het bestemmingsplan te worden onderzocht, ook al vallen bijvoorbeeld bedrij-ven onder het Activiteitenbesluit. Ook al worden de geluidnormen uit dit Besluit niet over-schreden, ook dan kan sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In die afweging gaat het volgens de Raad van State niet enkel of wordt voldaan aan het acti-iteitenbesluit en de Wet geluidhinder, maar om de beleving van de maximale geluidbelasting voor geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Kortom, de locatie van het bedrijventerrein c.a., dat met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, maar ook de ontwerp-beschikkingen leiden niet tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de direct of nage-noeg direct aangrenzende woningen. Bij de projectie van de verkeersontsluitende wegen en de parkeerverhardingen is bovendien geen rekening gehouden met het bovenstaande en evenmin met de hinder of overlast van inschijnende koplampen van personenwagens en vrachtverkeer, zeker na ophoging van het plangebied als voren omschreven.

Het is derhalve op basis van bovenvermelde gronden, dat cliënten van mening zijn, dat er voldoende redenen zijn gegeven om af te zien van het verlenen van de beschikkingen/ vaststellen hogere grenswaarde resp. van het vaststellen van het bestemmingsplan en ver-zoeken zij uw college, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft, om deze zienswijzen gegrond te verklaren.

Hoogachtend,
met vriendelijke groet,



Alois Menhart

Zienswijze 3

3621 BR BREUKELLEN

[illegible]

Onze ref.
JvO 1031589-14932110
Datum
2 april 2014

STV\ASD\14932110.2

zoals die tot en met 2 april 2014 ter inzage liggen.

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. en Albert Heijn B.V. (hierna gezamenlijk: "**Ahold**") huren en exploiteren een Albert Heijn-supermarkt op het adres Basiliekpad 4 te IJsselstein, op korte afstand van het plangebied.

VOF Pascale en Jolanda exploiteert een Etos-drogist op het adres Basiliekpad 8 te IJsselstein.

Cliënten kunnen zich met de ontwerpbesluitvorming niet verenigen en dienen daarover zienswijzen in. Zij doen dat in één brief, vanwege de samenhang tussen de besluiten. Vanzelfsprekend is de zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan gericht tot de Raad en die over het ontwerpen van de omgevingsvergunningen en het hogere waardebesluit tot het College.

1. BEGRENZING BESTEMMINGSPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET KRUISPUNT

- (1) Met de integrale besluitvorming wordt beoogd in het gebied tussen Hogedijk, Panoven en Baronieweg te IJsselstein twee supermarkten en bedrijvigheid te realiseren. Daarnaast wordt de verkeerstructuur heringericht, zodat het plangebied en het bedrijventerrein ten westen van het plangebied beter worden ontsloten vanaf de Baronieweg.
- (2) Voor zover cliënten kunnen nagaan, worden het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning voor de supermarkten op grond van artikel 3.30 lid 1 aanhef en onder b Wet ruimtelijke ordening ("**Wro**"). Dat geldt niet voor de Omgevingsvergunning voor het kruispunt en het Hogere waardenbesluit. Gelet op de integraliteit van de besluitvorming had dat voor de hand gelegen. Dit is verwarrend.
- (3) Het totale projectgebied is geografisch verdeeld in twee delen, namelijk het deel waarop het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning voor de supermarkten betrekking heeft en het deel ten zuiden daarvan, waarop de Omgevingsvergunning voor het kruispunt betrekking heeft. Cliënten menen dat het de integraliteit en inzichtelijkheid van de planvorming ten goede zou zijn gekomen, indien het gebied waarop het Bestemmingsplan betrekking zou hebben, ook zou omvatten het gebied waarop de Omgevingsvergunning voor het kruispunt betrekking heeft. De planbegrenzing is nu arbitrair vastgesteld en doet daarmee geen recht aan de eisen die de goede ruimtelijke ordening stelt. De omstandigheid dat op de Omgevingsvergunning voor het kruispunt afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet ("**Chw**") van toepassing zou zijn,¹ maakt dat niet anders, nu afdeling 2 Chw ook van toepassing zou zijn op het gehele Bestemmingsplan indien dat de verkeersmaatregelen zou bevatten.
- (4) De arbitrair vastgestelde planbegrenzing kan ertoe leiden dat de Omgevingsvergunning voor het kruispunt wordt vernietigd, maar het Bestemmingsplan niet (en vice versa). Daarmee zal er sprake zijn van een onuitvoerbaar Bestemmingsplan, omdat het plangebied niet voldoende bereikbaar is. Het enkele voorkomen van deze complexiteit had aanleiding voor

¹ Artikel 1.1 lid 1 aanhef en onder a jo bijlage I, categorie 3.4 Chw.

de gemeente moeten vormen de Omgevingsvergunning voor het kruispunt en het Bestemmingsplan in één besluit op te nemen. De Raad heeft in redelijkheid niet tot de gekozen planbegrenzing kunnen komen.

- (5) Cliënten bespreken in het navolgende het Bestemmingsplan (Deel 1), de Omgevingsvergunning voor de supermarkten (Deel 2), de Omgevingsvergunning voor het kruispunt (Deel 3) en het Hogere waardenbesluit (Deel 4). Gelet op de integraliteit van de besluitvorming is het onvermijdelijk dat er enige overlap zit tussen de diverse onderdelen.

DEEL 1: BESTEMMINGSPLAN

2. ALGEMEEN

- (6) Deze zienswijze richt zich tegen alle onderdelen van het Bestemmingsplan, voor zover daarmee wordt voorzien in een planologisch kader ten behoeve van de realisatie van detailhandel, bedrijvigheid en daarmee samenhangende voorzieningen.

3. BESPREKING TOELICHTING, REGELS EN VERBEELDING

3.1. Inleiding

- (7) Met het ontwerp van het bestemmingsplan Panoven-Hogededijk (het "**Bestemmingsplan**") is beoogd te voorzien in een juridisch-planologisch kader voor twee supermarkten en bedrijvigheid. Het plangebied betreft een op dit moment onbebouwd gebied aan de noordzijde van de Baronieweg met een oppervlakte van ongeveer 2,5 ha bruto (1,5 ha netto) en wordt omsloten door de Parallelweg. Het plangebied is op dit moment niet rechtstreeks ontsloten vanaf de Baronieweg.²

3.2. Ladder duurzame verstedelijking

- (8) Cliënten menen dat de toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening ("**Bro**") in paragraaf 2.1.3 zodanig summier is, dat deze niet voldoet. Niet herkenbaar is bijvoorbeeld een toets aan de afzonderlijke tredes.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

- (9) In paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting wordt beschreven dat het plangebied een restkavel betreft. Onderaan pagina 10 staat dat het accent van het provinciaal beleid omtrent bedrijventerreinen ligt bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen door de aanpak van private kavels en/of lege delen van terreinen: "*Door de structureel leegstaande bebouwing en restkavels aan te pakken kan er een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de Utrechtse bedrijventerreinen.*"

² Toelichting, pagina 3.

- (10) Cliënten menen dat het gebruik van de onderhavige restkavel ten behoeve van detailhandel in plaats van sec voor een bedrijventerrein, strijdig is met het provinciale beleid en dat de Raad zich daar ten onrechte geen rekenschap van heeft gegeven. De voor bedrijven schaars beschikbare grond wordt nu ten onrechte gebruikt voor detailhandel.
- (11) In paragraaf 2.3.1 staat onder verwijzing naar het Regionaal StructuurPlan 2005-2015 ("**RSP**"): *"Het type bedrijvigheid moet voldoen aan de regionale ambities en mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid."*
- (12) Cliënten stellen vast dat het bestemmingsplan op dit punt strijdig is met het RSP, nu het programma (twee supermarkten en bedrijvigheid nabij woningen met de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking) ten koste gaat van de leefbaarheid voor omwonenden.

3.4. Detailhandelsbeleid

- (13) Verwezen wordt naar onderzoeken uitgevoerd door BRO en door Seinpost. Cliënten zijn niet bekend met deze rapportages en weerspreken daarom dat deze een adequate onderbouwing voor het Bestemmingsplan vormen.
- (14) Cliënten begrijpen uit paragraaf 2.4.4 dat tezamen met de ontwikkeling in Clinckhoff er drie nieuwe supermarktlocaties bijkomen in het relatief kleine IJsselstein. Voor zover cliënten bekend wordt de supermarktbestemming die rust op het pand waar de EDAH in was gehuisvest, niet opgeheven. Cliënten menen dat dit teveel is voor een gezonde detailhandelsstructuur.

3.5. Maximale planologische mogelijkheden

- (15) In paragraaf 3.2.3 staat dat maximaal 3.370 m² is bestemd voor detailhandel. Deze bestaat uit twee supermarkten (waarvan één discounter) en overige detailhandel. De supermarkten hebben een oppervlakte van maximaal 3.100 m². Daarnaast blijft er 370 m² over voor de overige detailhandel.
- (16) Cliënten constateren dat de kennelijke wens van de Raad om ter plaatse een discounter te vestigen,³ niet is geregeld in de planregels. Sterker, artikel 3.1.1 aanhef en onder i onder 1 staat er plaatse één supermarkt van 3.000 m² winkelvloeroppervlak toe. Dat is niet in overeenstemming met de wens van de Raad zoals verwoord in de plantoelichting dat er ter plaatse twee supermarkten zijn.
- (17) Ten onrechte voorziet het Bestemmingsplan niet in de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van een supermarkt van een omvang van 3.000 m². Cliënten realiseren zich dat ook in ontwerp een omgevingsvergunning ter inzage ligt voor de bouw van twee supermarkten, maar dat neemt niet weg dat – gelet op de trend van een toenemende omvang van supermarkten – op enig moment beide supermarkten worden samengevoegd tot één megaformu-

³ Plantoelichting, pagina 25.

le. De ruimtelijke effecten van een dergelijke grote supermarkt zijn aanzienlijk ingrijpender dan die van twee kleinere supermarkten, omdat een megasupermarkt een regionale aantrekkingskracht heeft. Twee kleinere afzonderlijke supermarkten hebben slechts een lokale aantrekkingskracht. De verkeersaantrekkende werking zal daardoor fors sterker zijn.

- (18) Dat is eens te meer het geval, nu cliënten de indruk hebben dat de motivering van de aanvaardbaarheid van het Bestemmingsplan is gebaseerd op het bouwplan waarop de Omgevingsvergunning betrekking heeft en niet op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die het Bestemmingsplan overigens biedt. Ten onrechte is niet onderzocht wat de effecten voor het woon- en leefklimaat zijn wanneer wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het Bestemmingsplan. Deze constatering raakt alle onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Bestemmingsplan.

3.6. Parkeersituatie

- (19) Op pagina 26 van de toelichting staat een inrichtingsschets. Wat opvalt, is dat het parkeerterrein niet is gesitueerd op gronden die in de verbeelding zijn aangeduid met de functieaanduiding "detailhandel", maar dat aan die gronden de bestemming "Bedrijf" is toegekend, zonder de functieaanduiding "detailhandel". Dat betekent dat ter plaatse niet mag worden geparkeerd ten behoeve van een supermarkt.

3.7. Flora en fauna

- (20) Uit het document "*Nader onderzoek IJsselstein, Hogedijk Panoven*", begrijpen cliënten dat uitvoering van het Bestemmingsplan hetzij een ontheffing van de Flora- en faunawet vereist vanwege de teloorgang van een essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis, hetzij dat mitigerende maatregelen moeten zijn geëffectueerd voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Vooralsnog gaan cliënten ervan uit dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van het bouwplan in de weg staat. Cliënten komen bij de bespreking van de Omgevingsvergunning voor de supermarkten terug op de Flora- en faunawet.

3.8. Geluidssituatie

- (21) Uit paragraaf 4.4 volgt dat zowel er sprake is van industrielawaai, als van verkeerslawaaï ten gevolge van de planvorming. Cliënten hebben de indruk dat deze geluidsoverlast niet in samenhang is beoordeeld, wat relevant is voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- (22) Evenmin hebben cliënten de indruk dat de geluidsoverlast vanwege de supermarkt is onderzocht of in algemenere zin en in aansluiting op de eerdere constatering, of is nagegaan of bij benutting van de maximale planologische mogelijkheden er – mede vanuit akoestisch oogpunt – sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.9. Luchtkwaliteit

- (23) Uit het luchtkwaliteitsrapport volgt dat de jaargemiddelde concentratie stikstof op het oostelijke deel van de Panovenweg 39,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dat is slechts 0,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ onder de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Zoals hiervoor bij paragraaf 3.5 opgemerkt, zal – wanneer wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden – sprake zijn van een toename van het verkeer die groter is dan waarvan is uitgegaan in het luchtkwaliteitsonderzoek en daarmee vermoedelijk tot overschrijding van de grenswaarde voor stikstof.

DEEL 2: OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE SUPERMARKTEN

4. ONVOLDOENDE PARKEERGELEGENHEID

- (24) Artikel 3.5.2 van de planregels bevat een parkeernormering. Cliënten menen dat het bouwplan strijdig is met die parkeernormering, omdat het op de gronden waarop de parkeerplaatsen zijn voorzien, niet is toegestaan te parkeren ten behoeve van detailhandel.

5. GEEN ONTHEFFING VAN DE FLORA- EN FAUNAWET / VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN AANGEVRAAGD

- (25) Voor zover cliënten kunnen nagaan, is voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om Omgevingsvergunning niet een aanvraag ingediend om ontheffing van de Flora- en faunawet. Daartoe bestond gelet op het document "*Nader onderzoek IJsselstein, Hogedijk Panoven*" wel aanleiding. Voor zover cliënten kunnen nagaan, is evenmin voldaan aan artikel 75c lid 1 Flora- en faunawet: een verklaring van geen bedenkingen is evenmin aangevraagd, noch wordt beschikt over een zogeheten "positieve afwijzing". Het bouwplan is daarom strijdig met de Flora- en faunawet.

DEEL 3: OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET KRUISPUNT

6. TEN ONRECHTE NIET UITGEGAAN VAN MAXIMALE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN

- (26) Beoogd wordt met de Omgevingsvergunning voor het kruispunt te voorzien in een adequate ontsluiting van het plangebied waarop het Bestemmingsplan betrekking heeft. Cliënten zijn van mening dat bij het bepalen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor deze kruising ten onrechte niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Cliënten verwijzen op dit punt naar paragraaf 3.5.

7. GEEN ONTHEFFING VAN DE FLORA- EN FAUNAWET / VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN AANGEVRAAGD

- (27) Hetgeen cliënten opmerkten in paragraaf 5, geldt hier eveneens.

DEEL 4: HOGERE WAARDENBESLUIT

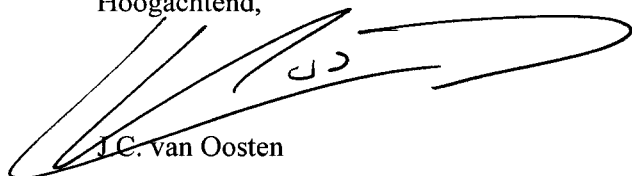
- (28) Het Hogere Waardenbesluit leidt tot een toename van de geluidsbelasting in de omgeving van het plangebied. Het betreft dan niet alleen de woningen waarvoor hogere geluidwaarden zijn vastgesteld, maar ook woningen waar de geluidsbelasting toeneemt, zij het onder de voorkeursgrenswaarde. Die geluidsbelasting neemt toe, doordat wordt afgezien van bron-, overdracht- en ontvangermaatregelen en slechts volstaan wordt met het vaststellen van hogere waarden. De toename van de geluidsbelasting doet op onaanvaardbare wijze afbreuk aan het woon- en leefklimaat.
- (29) Bovendien is de maximale geluidsbelasting niet correct vastgesteld, nu – zoals hiervoor is toegelicht – niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

CONCLUSIE

Namens cliënten verzoek ik u:

- het Bestemmingsplan niet vast te stellen;
- de Omgevingsvergunning voor de supermarkten niet te verlenen;
- de Omgevingsvergunning voor het kruispunt niet te verlenen; en
- het Hogere waardenbesluit niet vast te nemen.

Hoogachtend,



J.C. van Oosten

Zienswijze 4



Burgemeester en wethouders van de
Gemeente IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Postbus 461
3700 AL ZEIST

M.R. Plug
Postbus 1010
2600 BA Delft
☎ 015 - 212 72 23
☎ 015 - 212 79 95
✉ plug@ebh-elshof.nl

Bezoekadres:
Staalweg 52-58, Delft

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST
ALSMEDE VOORUIT PER TELEFAX: 030 - 69 99 599

**ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN PANOVEN-
HOGEDIJK EN ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING**

alsmede

**ZIENSWIJZE ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING EN
ONTWERP-BESLUIT HOGERE WAARDEN EX ARTIKEL
110a WET GELUIDHINDER**

KANTOOR: DELFT, 2 april 2014
DOSSIERNR.: 13MP0563
UW REF.: NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01 en
NL.IMRO.0353.201402OvPanoven versie On01
INZAKE: **MKB ONDERNEMERS EN VASTGOEDEIGENAREN IJSSELSTEIN /
GEMEENTE IJSSELSTEIN**

Geachte heer/mevrouw,

Van 20 februari 2014 tot en met 2 april 2014 zijn het **ontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk'** en het **ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van supermarkten en drie winkelruimten** ter inzage gelegd. In de publicatie in de Staatscourant van 19 februari 2014 is vermeld dat voornoemde (voorgenomen) besluiten worden voorbereid als bedoeld in de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2013 juncto afdeling 3.6 Wro en dat hierom de uniforme openbare voorbereidingsprocedure overeenkomstig de Awb wordt doorlopen (kenmerk: NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01).

Daarnaast zijn in dezelfde periode ter inzage gelegd de **ontwerpomgevingsvergunning** en het **ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van de reconstructie en de uitbreiding van het kruispunt Baronieweg / Nijverheidsweg / Parallelweg** (kenmerk: NL.IMRO.0353.201402OvPanoven versie On01).

Door middel van deze brief wordt namens de hierna te noemen partijen (die hierna gezamenlijk zullen worden aangeduid als: 'reclamanten') zienswijzen ingediend tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk', het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van supermarkten en drie winkelruimten, alsmede tegen de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden ex



artikel 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van de reconstructie en de uitbreiding van het kruispunt Baronieweg / Nijverheidsweg / Parallelweg:

1. Ondernemersvereniging Clinckhoeff, gevestigd te IJsselstein;
2. Winkeliersvereniging Winkelcentrum Achterveld, gevestigd te IJsselstein;
3. C1000 Clinckhoeff, gevestigd op het adres Clinckhoeff 2 te (3402 GB) IJsselstein;
4. C1000 Achterveld, gevestigd op het adres De Biezen 11 te (3401 GD) IJsselstein;
5. Jumbo Supermarkt, gevestigd op het adres Televisiebaan 102, te (3402VH) IJsselstein;
6. De besloten vennootschap Jumbo Supermarkten B.V. gevestigd op het adres Rijksweg 15 te (5462CE) Veghel;
7. De besloten vennootschap Langerak Supermarkten De Biezen B.V., gevestigd op het adres De Biezen 11 te (3401 GD) IJsselstein;
8. Langerak Supermarkt Clinckhoeff B.V., gevestigd op het adres Clinckhoeff 2 te (3402 GB) IJsselstein;
9. De besloten vennootschap C1000 Vastgoed B.V., gevestigd op het adres Databankweg 26 te (3821 AL) Amersfoort;
10. De besloten vennootschap C1000 supermarkten B.V, gevestigd op het adres Databankweg 26 te (3821 AL) Amersfoort;
11. Tabaktief, gevestigd op het adres Clinckhoeff 5 te (3402 GA) IJsselstein;
12. Banketbakkerij Oorbeek, gevestigd op het adres Kasteellaan 19 te (3401 AE) IJsselstein;
13. Bakkerij Brokking, gevestigd op het adres Benschopperstraat 4 te (3401 DH) IJsselstein;
14. Maatschap Gebr. Langerak, gevestigd aan de Zuid IJsseldijk 15 te (3401 PX) IJsselstein;
15. Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum "Clinckhoeff" U.A., gevestigd aan de Bruyn Kopsstraat 9 k te (2288EC) Rijswijk;
16. Hooghwijk Vastgoed C.V., gevestigd op het adres Hendy Dunantweg 15 te (2402 NM) Alphen aan den Rijn;
17. Annastede Vastgoed C.V., gevestigd op het adres John M. Keynesplein 25 te (1066 EP) Amsterdam;
18. De naamloze vennootschap Duinweide Investerings N.V. gevestigd op het adres Henry Dunantweg 15 te (2402 NM) Alphen aan den Rijn;
19. De besloten vennootschap J. Schenk Holding B.V. gevestigd op het adres Lichtegaarde 22 te (3436 ZV) Nieuwegein.

Publicatiegebreken NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01

In de publicatie in de Staatscourant van 19 februari 2014 is bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk' en het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de **'nieuwbouw van supermarkten en drie winkelruimten'** ter inzage is gelegd.

Uit de bestudering van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning (kenmerk: Z-2013-03603 / 5983) blijkt dat de ontwerpbeschikking betrekking heeft op een ander, dan wel een aangepast plan, dan in de publicatie in de Staatscourant wordt genoemd. Het ontwerpbesluit heeft immers betrekking op het **'bouwen van 2 supermarkten, een zelfstandige winkel en een kantoorruimte en het aanleggen van een viertal uitritten'**. Dat volgt echter niet uit voornoemde publicatie. Bovendien blijkt uit de publicatie in de Staatscourant niet dat de omgevingsvergunning betrekking heeft op de locatie Panoven/Parallelweg te IJsselstein.



Voorts is in de publicatie niet medegedeeld *op welke wijze* ingevolge art. 3:15 lid 1 van de Awb mondeling een zienswijze naar voren kan worden gebracht. Ook hierom is de publicatie ondeugdelijk.

Ten slotte wijzen reclamanten erop dat beide publicaties in de Staatscourant een onjuist postadres bevatten. Uit telefonische navraag is aan gemachtigde immers gebleken dat het postadres van de Omgevingsdienst, regio Utrecht niet (één van de twee bezoekadressen) 'Straatweg 66A (3621 BR) Breukelen' is, maar 'Postbus 461 (3700 AL) Zeist'.

Voor zover anders wordt geoordeeld zijn reclamanten van oordeel dat de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoen. Ter onderbouwing van dat standpunt hebben reclamanten de hiernavolgende opmerkingen. Eerst zal worden ingegaan op het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zal worden ingegaan op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Ontbreken coördinatiebesluit NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01

In de publicatie uit de Staatscourant staat dat voornoemde besluiten worden voorbereid als bedoeld in de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2013. Volgens www.decentrale.regelgeving.overheid.nl bestaat deze regeling echter niet; op laatstgenoemde website is uitsluitend de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2011 te raadplegen.

Voor zover burgemeester en wethouders hebben bedoeld de besluiten voor te bereiden conform de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2011, is aan reclamanten niet gebleken dat daadwerkelijk een coördinatiebesluit is genomen als bedoeld in deze verordening. In dat verband wijzen zij erop dat een gecoördineerde besluitvorming in beginsel weliswaar mogelijk lijkt op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Coördinatieverordening, doch zij merken op dat artikel 4 slechts aangeeft in welke gevallen het 'wenselijk' is om de coördinatiebepaling toe te passen.¹ Dat betekent, anders dan burgemeester en wethouders kennelijk veronderstellen, dat geen sprake is van een automatische coördinatie. Dat blijkt ook uit de tekst van de Coördinatieverordening, omdat op grond daarvan onder meer dient vast te staan dat de aanvrager zich schriftelijk akkoord heeft verklaard met de gecoördineerde voorbereiding en de gevolgen die dat voor de aanvrager heeft, terwijl burgemeester en wethouders daarnaast behoren vast te stellen dat zich geen belemmering voordoet als bedoeld in artikel 5 van de Coördinatieverordening (2011). De enkele omstandigheid dat in de ontwerpomgevingsvergunning, op blz. 5, wordt gerefereerd aan de *mogelijkheid* om de coördinatiebepaling toe te passen is onvoldoende om deze regeling van toepassing te doen zijn.

Het bovenstaande betekent in de visie van reclamanten dat de 'normale' voorbereidingsprocedure geldt. Met andere woorden: voornoemde besluiten dienen weliswaar te worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb, doch voor wat betreft de tegen de besluiten te richten rechtsmiddelen volgen beide besluiten een andere route.

¹ Zie toelichting op de Coördinatieverordening 2011 bij artikel 4.



Ontwerpbestemmingsplan

Reclamanten kunnen zich geenszins verenigen met de gewijzigde uitgangspunten, waarop het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. In dat verband wijzen zij erop dat het uitgangspunt voor de ontwikkeling was gebaseerd op een toezegging aan de voormalige Edah om als 'PLUS' supermarkt naar de locatie Panoven te verhuizen, gecombineerd met de vestiging van een discounter. Het ontwerpbestemmingsplan is inmiddels gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, omdat het aantal vierkante meters voor 'overige detailhandel' is toegenomen tot 370 m². Bovendien wordt er op het dak nog ongeveer 200 m² aan kantoorruimte gerealiseerd en wordt de vestiging van 250 m² horeca gefaciliteerd, in combinatie met een terras van maximaal 70 m². Daarnaast ligt aan de westkant van het gebied fase 2, waarin voor maar liefst 3.700 m² (in de inrichtingsschets op blz. 26 van de toelichting wordt overigens gesproken over 3.716 m²) aan 'bedrijvigheid' wordt gerealiseerd. Uit de toelichting blijkt dat 'overige' bedrijvigheid kennelijk een verzamelnaam is voor onder meer winkelruimte en horeca. Daartegen verzetten reclamanten zich, omdat hierdoor in feite een ontwikkeling wordt ingezet, die gaat leiden tot een nieuw winkelcentrum met mogelijkheden om klanten te trekken (om gezellig recreatief te winkelen), dat hoe dan ook gevolgen gaat hebben voor de binnenstad van IJsselstein. Reclamanten merken daarbij op dat in gesprekken die met de wethouder hebben plaatsgevonden steeds is benadrukt dat er geen vestiging van winkels zou worden gefaciliteerd, doch met het vaststellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt die richting nadrukkelijk ingeslagen en worden er naast de twee supermarkten in elk geval drie winkels en een horeca-inrichting gefaciliteerd. Reclamanten wijzen er, met verwijzing naar de conclusie van BRO in zijn rapport op blz. 40 naar, dat te allen tijde behoort te worden voorkomen dat de locatie Panoven gaat concurreren met de binnenstad van IJsselstein. In de visie van reclamanten wordt de vestiging van een nieuw concurrerend winkelcentrum niet gesteund door daaraan ten grondslag liggend onderzoek; het onderzoek van BRO heeft immers slechts betrekking op de supermarktontwikkeling in Panoven en niet op de ontwikkeling van een volwaardig, concurrerend winkelcentrum.

Voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan dient als uitgangspunt te worden genomen dat in de Nota Detailhandel uit 2007 is opgenomen dat de gemeente IJsselstein er voor heeft gekozen dat de binnenstad van IJsselstein het centrale winkelgebied van IJsselstein moet zijn.² Bovendien wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan daaraan toegevoegd dat de detailhandelsstructuur zeer goed is te noemen. Die detailhandelsstructuur zal ingrijpend veranderen; de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan spreekt op blz. 16 immers over een ontwikkeling, die veel invloed zal hebben op de marktruimte voor dagelijkse goederen. Daarmee wordt blijkens de toelichting bedoeld op de uitbreiding van Winkelcentrum De Clinckhoeff, waarbij onder andere het bruto vloeroppervlak van C1000 wordt uitgebreid en waarbij in de vestiging van een discountsupermarkt is voorzien.

Het staat vast dat uit door BRO verricht onderzoek is gebleken dat er in de optiek van BRO onvoldoende marktruimte is voor twee ontwikkelingen, te weten de ontwikkeling van Panoven-Hogedijk en de ontwikkeling van het bestaande winkelcentrum De Clinckhoeff.³ Beide ontwikkelingen zijn echter volgens dat onderzoek wel mogelijk als er één supermarkt uit de markt genomen wordt. Werd in het voorontwerp nog een concrete supermarkt genoemd, in het ontwerpbestemmingsplan wordt deze concrete supermarkt niet meer

² Zie toelichting ontwerpbestemmingsplan, blz. 16.

³ Zie toelichting, blz. 17.



benoemd. Kennelijk is de raad van mening dat dit risico alle supermarkten kan betreffen, waaronder ook de in deze zienswijzen genoemde C1000 supermarkten.

Juist vanwege de implicaties en risico's die bestaan, wordt er in de visie van reclamanten te lichtvaardig voorbijgegaan aan het door BRO verrichte onderzoek. In de toelichting wordt weliswaar verwezen naar een door Adviesbureau Seinpost opgestelde second opinion uit 2011 en een actualisering van die second opinion in 2013, doch op geen enkele wijze wordt gemotiveerd op grond waarvan in het ontwerpbestemmingsplan vooralsnog meer waarde wordt gehecht aan deze second opinion dan aan het gevraagde advies van BRO. Dat klemmt te meer, nu reclamanten ervan uitgaan dat het onderzoek (objectief) door BRO in opdracht van de gemeente is opgesteld en dit onderzoek klaarblijkelijk niet paste in de gedachte van de ontwikkelaar over de ontwikkeling van detailhandel in het plangebied. In de visie van reclamanten is hierom onvoldoende deugdelijk gemotiveerd waarom het ontwerpbestemmingsplan desondanks in overeenstemming zou zijn met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, alsmede waarom de raad de door BRO geschetste risico's voor lief neemt.

Reclamanten merken daarbij op dat de raad en/of burgemeester en wethouders juist vanwege de bij BRO aanwezige expertise advies heeft gevraagd aan BRO, maar klaarblijkelijk kon het college dan wel de raad zich niet met de uitkomst van dat advies verenigen en is een second opinion gevraagd aan Adviesbureau Seinpost. Ofschoon het aan de raad en het college in beginsel vrij staat om van een advies af te wijken, dienen hoge eisen te worden gesteld aan de onderbouwing voor het afwijken van een advies. Het advies is immers niet voor niets aan BRO gevraagd en het zonder deugdelijke motivering eenvoudig afwijken van dat advies zou het vragen van advies alleen om die reden al zinledig maken. In de visie van reclamanten is afwijken van een advies slechts dan aan de orde indien op grond van de vergewisplicht duidelijk wordt dat het ingewonnen advies (hier: het advies van BRO) niet deugdelijk is. Met betrekking tot de deugdelijkheid van het advies gaat het daarbij om drie aspecten, namelijk eisen te stellen aan de adviseur zelf (beschikt deze wel over de vereiste deskundigheid?), eisen aan de totstandkoming van het advies (is het advies zorgvuldig tot stand gekomen?) en eisen aan de inhoud van het advies (zijn de bevindingen zo gepresenteerd dat controle door een derde mogelijk is en sluiten de conclusies aan bij de bevindingen?). Gesteld noch gebleken is dat het advies van BRO aan de hand van deze criteria is getoetst door Adviesbureau Seinpost.

Daargelaten dat op geen enkele wijze is gebleken op grond waarvan aan de second opinion van Adviesbureau Seinpost meer waarde zou moeten worden toegekend dan aan het advies van BRO, zijn beide rapporten (alsmede de actualisatie) niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat op geen enkele manier inzichtelijk is gemaakt op grond waarvan aan het advies van Seinpost doorslaggevend gewicht wordt toegekend. Reeds hierom kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld, zoals het thans ter inzage is gelegd.

Het bovenstaande klemmt te meer, nu BRO nadrukkelijk heeft overwogen dat de ontwikkeling, die in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt voorgestaan, onverenigbaar is met de ontwikkeling van Winkelcentrum De Clinckhoeff, voor welk winkelcentrum ten tijde van het indienen van deze zienswijze eveneens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

BRO overweegt in zijn advies (op blz. 35) als volgt (citaat):

"Indien het niet lukt om de solitaire supermarktllocatie in Noord uit de markt te nemen c.q. indien niet wordt gekozen voor dit scenario, dan raden wij aan om in te steken op



versterking van winkelcentrum De Clinckhoeff, door o.a. het toevoegen van een discounter aldaar, en dus niet op de locatie Panoven. Omdat Winkelcentrum De Clinckhoeff aan renovatie toe is én omdat wij verwachten dat, zonder het toevoegen van een tweede supermarkt, de renovatie van het winkelcentrum niet van de grond zal komen, adviseren wij de versterking van dit winkelcentrum. De basis voor deze advieslijn is het perspectief voor de bestaande ondernemers. Als een discounter op de locatie Panoven wordt toegevoegd in plaats van aan Winkelcentrum De Clinckhoeff, dan verwachten zij dat het winkelaanbod in laatstgenoemde winkelcentrum (verder) zal verschrompelen waardoor aan de aldaar gevestigde ondernemers te weinig perspectief wordt geboden."

Reclamanten vrezen dat beide ontwikkelingen niet naast elkaar kunnen bestaan, met alle gevolgen van dien voor reclamanten en de consument. Daar komt bovendien bij, en hierom is sprake van een essentieel motiveringsgebrek, dat het ontwerpbesluit en de ontwerpomgevingsvergunningen in strijd zijn met de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder zullen reclamanten dat onder een apart kopje nader toelichten.

Bij het vorenstaande komt nog dat de vestiging van een PLUS supermarkt in strijd is met de Nota Detailhandel, nu de nadruk van het centrale winkelgebied op de binnenstad van IJsselstein ligt. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan ligt niet in de binnenstad van IJsselstein, maar in een weiland met agrarische bestemming.

In de visie van reclamanten behoort voor wat betreft de ontwikkeling van detailhandel het accent komen te liggen op de ontwikkeling van Winkelcentrum de Clinckhoeff, waarbij ook de positie van Jumbo aan de Televisiebaan beschermd wordt. Reclamanten achten het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar dat welbewust het risico wordt genomen dat nota bene een bestaande supermarkt zal verdwijnen. Voorts is de stelling onaanvaardbaar dat er in het ontwerp vanuit wordt gegaan dat er geen leegstand wordt verwacht, omdat er voldoende mogelijkheden zouden zijn voor een goede invulling van de eventueel vrijkomende locatie van de Jumbo supermarkt. Reclamanten achten het niet acceptabel dat in het ontwerp wordt volstaan met de stelling dat om die reden geen sprake zou zijn van een duurzame ontvruchting, omdat –volgens de raad– het aanbod voor de IJsselsteinse consument flink zou worden versterkt en uitgebreid. Het is reclamanten bekend dat de Afdelingsjurisprudentie rond de duurzame ontvruchting van voorzieningen streng is, maar indien welbewust wordt aangestuurd op de opoffering van een bestaande supermarkt, behoren zware eisen te worden gesteld aan de motivering van dat besluit. De stelling dat wordt verwacht dat de leegstand (door het verdwijnen van Jumbo) wel weer wordt ingevuld is in dat verband volstrekt onvoldoende en niet nader onderbouwd. Bovendien wordt juist gevreesd dat de plannen tot leegstand zullen leiden, met name in het centrum van IJsselstein, hetgeen een ernstige verschrompeling van het (dagelijks) aanbod met zich mee kan brengen en een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau. Daar komt bovendien nog bij dat juist door de toename van internetverkoop in toenemende mate leegstand ontstaat. Tegenwoordig is de tendens dan ook zichtbaar dat de centra van steden veelvuldig door de internetverkoop geraakt worden, met zeer grote leegstandpercentages tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook veel te eenvoudig voorbijgegaan aan de leegstandsproblematiek en het decentreren van winkelveorzieningen heeft dan ook een sterk negatief effect op de voorzieningenstructuur en de leefbaarheid in het centrum; reclamanten menen dat het winkelgebied compact moet worden gehouden en niet –zoals uit de voorliggende plannen blijkt– versnipperd dient te worden. Voorts zijn reclamanten van



mening dat aan de in de toelichting genoemde 'toezegging'⁴ geen waarde kan worden gehecht, nu niet gesteld en niet is gebleken dat een onvoorwaardelijke, schriftelijke, toezegging is gedaan door de gemeenteraad van IJsselstein. Een eventuele toezegging van een wethouder kan in dat verband niet als een juridisch bindende toezegging worden gezien, omdat een wethouder niet is aan te merken als het ter zake van de vaststelling van bestemmingsplan bevoegde gezag (evenmin als het voltallige college van burgemeester en wethouders). Het ontbreken van een rechtsgeldige toezegging klemmt te meer, deze 'toezegging' blijkens blz. 23 van de toelichting nota bene de *aanleiding* heeft gevormd om het bestemmingsplan te ontwikkelen.

Ladder van duurzame verstedelijking

De wettelijk verplichte toetsing aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, zoals sinds oktober 2012 is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, heeft zich in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot de enkele conclusie dat sprake is van een gedeeltelijke hervestiging van een voormalig bedrijf uit de binnenstad, waardoor de voorgenomen ontwikkeling in de visie van de gemeenteraad aan zou sluiten bij de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat is te kort door de bocht. In de visie van reclamanten is deze motivering onvoldoende deugdelijk en wordt hiermee niet aan het motiveringsvereiste van artikel 3.1.6 Bro voldaan. In dat verband merken reclamanten op dat het, gelet op het advies van BRO, betwijfeld moet worden of daadwerkelijk sprake is van een actuele regionale behoefte, nu immers moet worden aangenomen dat de ontwikkeling van het plangebied ten koste zal gaan van de supermarkt aan de Televisiebaan. Daarnaast wordt er in het ontwerpbestemmingsplan volledig aan voorbijgegaan dat, indien van een actuele regionale behoefte al sprake is, moet worden beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Daarbij merken reclamanten op dat in artikel 1.1.1. van het Bro is gedefinieerd wat onder 'bestaand stedelijk gebied' dient te worden verstaan. Volgens deze bepaling wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van: wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Het plangebied bevindt zich niet in bestaand stedelijk gebied. Ten eerste is geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Ten tweede heeft het gebied geen enkele relatie met de in de definitie genoemde functies. Er is immers sprake van een 'agrarisch productiegebied' en daar wordt ten onrechte aan voorbijgegaan. Dat betekent dat de inpassing van de beoogde ontwikkeling onvoldoende is gemotiveerd en in strijd is met de eisen waaraan de motivering volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen.

Binnenstedelijk Gebied

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de toetsing aan diverse beleidsplannen (zoals gemeentelijke structuurvisie, het Regionaal convenant bedrijventerrein Regio Utrecht-

⁴ Zie over de aanleiding voor het plan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, blz. 23: "In het kader van het project 'Verbeter de binnenstad' zijn toezeggingen gedaan aan de voormalige Edah in de binnenstad om als PLUS naar de locatie Panoven te verhuizen."



West, het Regionaal StructuurPlan 2005-2015) steeds min of meer gelijklopend: de toetsing in het ontwerpbestemmingsplan bestaat telkens uit de gemeentelijke vaststelling dat het ontwikkelingsplan zou passen, omdat sprake is van een binnenstedelijke locatie. De enkele omstandigheid dat het plangebied mogelijk binnen de rode contouren ligt neemt echter niet weg dat, zoals hierboven uiteengezet, in geen geval sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1. van het Bro. De raad dan wel het gemeentebestuur slaan ten onrechte geen acht op de wettelijke definitie van bestaand stedelijk gebied en dat betekent dat in het ontwerp op onzorgvuldige en onjuiste wijze tot conclusies wordt gekomen.

Economische uitvoerbaarheid

Op blz. 62 van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten met de ontwikkelaar, waardoor de financiële uitvoerbaarheid zou zijn verzekerd. Niet gesteld en niet gebleken is dat deze overeenkomst conform het bepaalde in artikel 6.2.12 Bro ter inzage is gelegd. Reclamanten wijzen erop dat de gemeenteraad van IJsselstein zich ervan behoort te vergewissen dat in dit geval op goede gronden niet is overgegaan tot het ter inzage leggen van een ontwerpexploitatieplan, opdat onder meer kan worden geverifieerd of zich in dit geval geen situatie voordoet die moet worden gekarakteriseerd als ongeoorloofde staatssteun.

Het tweede onderdeel van deze zienswijze heeft betrekking op de ter inzage gelegde omgevingsvergunning.

Ontwerp omgevingsvergunning

Vooropgesteld moet worden dat uit de ontwerpomgevingsvergunning blijkt dat de raad dan wel het gemeentebestuur voornemens is om een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, van de Wabo. Omdat het gemeentebestuur dan wel de raad van mening is dat –ondanks de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan– desondanks ontheffing van het bestemmingsplan is vereist, is de stelling dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan merkwaardig; de vaststelling van het bestemmingsplan zou de strijdigheden van het bouwplan met het bestemmingsplan immers weg moeten nemen, waardoor een afwijkingsbesluit niet is vereist. Dat maakt de besluitvorming in de visie van reclamanten onbegrijpelijk.

Voorts is niet, althans onvoldoende, gemotiveerd op grond waarvan de bouwplannen in overeenstemming zijn met de bouwverordening, het Bouwbesluit.

Flora en Faunawet / ontbreken verklaring van geen bedenkingen

Niet gesteld en niet gebleken is dat de raad dan wel het gemeentebestuur in het kader van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen heeft gevraagd bij de Minister van EZ, waardoor verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in strijd is met het systeem van artikel 2.27 lid 1 van de Wabo. Blijkens blz. 33 van de toelichting van het ontwerp is wel ontheffing vereist krachtens de Ffw vanwege in de omgeving voorkomende vleermuissoorten. Voorts bestaat ook om andere redenen geen bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen, omdat niet is gebleken (en dat wordt ook niet gesteld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en evenmin in de ontwerpomgevingsvergunning) dat op grond van de Ffw vergunning is verleend.



Zienswijze tegen Ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder NL.IMRO.0353.201402OvPanoven versie On01

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de Crisis- en herstelwet wordt toegepast met het oog op de verlening van een omgevingsvergunning voor de aanpassing van de verkeersstructuur. In de visie van reclamanten blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing echter niet op grond waarvan het gemeentebestuur van mening is dat de Crisis- en herstelwet in dit geval kan worden toegepast. De algemene verwijzing naar artikel 1.1 lid 1 van de Chw is in dat verband niet afdoende.

Bij het bovenstaande komt bovendien dat reclamanten zich afvragen waarom het gemeentebestuur de voorgestane ontwikkeling van het gebied opsplijst. Het kan wel zo zijn dat met het toepassen van de Chw een versnelling van de realisatie van de ruimtelijke plannen kan worden gefaciliteerd, doch dat neemt niet weg dat in de visie van reclamanten, dat het gevolg van de opsplitsing kan zijn dat de gemeente van tevoren al de infrastructuur wijzigt, zonder dat vaststaat dat het bestemmingsplan uiteindelijk de toetsing aan geschreven en ongeschreven rechtsregels kan doorstaan. Met het toepassen van de Chw op een deel van de ontwikkeling wordt dan ook getracht een (nagenoeg) onomkeerbare situatie te creëren. Reclamanten menen echter dat de ontwikkeling in zijn geheel moet worden gezien, te meer nu de wijziging van de verkeersstructuur uitsluitend zinvol is indien vaststaat dat het beoogde bestemmingsplan daadwerkelijk in werking zal treden. Daarvan is, gelet op de eerder in deze zienswijzen naar voren gebrachte gebreken, op dit moment geen sprake en reeds hierom bestaat geen aanleiding om de Chw voor uitsluitend de aanpassing van de verkeersstructuur toe te passen.

Voor wat betreft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ex artikel 11a van de Wet geluidhinder wijzen reclamanten erop dat de bepalingen uit de Wet geluidhinder de belangen van de omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat alsmede de belangen van bedrijven bij een ongehinderde bedrijfsvoering beogen te waarborgen. Ook daarbij heeft te gelden dat de plannen in de visie van reclamanten niet zouden moeten worden opgeknijpt, maar ofwel na de vaststelling van het bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van de supermarkten, winkel en bedrijfsruimte, mogelijk maakt, dan wel in hetzelfde plan. Indien immers blijkt dat om bovengenoemde redenen het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, heeft het vaststellen van hogere grenswaarden en het verlenen van een omgevingsvergunning voor de ten behoeve van het bestemmingsplan te wijzigen infrastructuur geen enkele zin. Reclamanten menen dat hierom het vaststellen van hogere waarden en het projectbesluit voor de reconstructie afhankelijk zou moeten worden gesteld van de uitkomst van de bestemmingsplan- en de omgevingsvergunningprocedure.

Namens reclamanten verzoek ik het gemeentebestuur en de raad om rekening te houden met de in deze zienswijzen naar voren gebrachte bezwaren. Reclamanten behouden zich nadrukkelijk het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen en uit te werken.

Hooachtend,

M.R. Plug

*** TX-RAPPORT ***

OPDR. NR. 2364
STARTTIJD 02/04 13:48
VELLEN 9
BESTANDSNAAM Fax

TX ONVOLLEDIG -----
TRANSACTION OK -----
FOOT

info@milieudienstzou.nl

Info

2. Apr. 2014 13:50

Nr. 0888 P. 1



Burgemeester en wethouders van de
Gemeente IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Postbus 461
3700 AL ZEIST

M.R. Plug
Postbus 1010
2600 BA Delft
☎ 015 - 212 72 23
☎ 015 - 212 79 95
✉ plug@ebh-elshof.nl

Bezoekadres:
Staatweg 52-58, Delft

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST
ALSMEDE VOORUIT PER TELEFAX: 030 - 69 99 599

**ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN PANOVEN-
HOGEDIJK EN ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING**

alsmede

**ZIENSWIJZE ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING EN
ONTWERP-BESLUIT HOGERE WAARDEN EX ARTIKEL
110a WET GELUIDHINDER**

KANTOOR: DELFT, 2 april 2014
DOSSIERNR.: 13MP0563
UW REF.: NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01 en
NL.IMRO.0353.201402OvPanoven versie On01
INZAKE: MKB ONDERNEMERS EN VASTGOEDEIGENAREN IJSSELSTEIN /
GEMEENTE IJSSELSTEIN

Geachte heer/mevrouw,

Van 20 februari 2014 tot en met 2 april 2014 zijn het **ontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk'** en het **ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van supermarkten en drie winkelruimten** ter inzage gelegd. In de publicatie in de Staatscourant van 19 februari 2014 is vermeld dat voornoemde (voorgenomen) besluiten worden voorbereid als bedoeld in de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2013 juncto afdeling 3.6 Wro en dat hierom de uniforme openbare voorbereidingsprocedure overeenkomstig de Awb wordt doorlopen (kenmerk: NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01).

Daarnaast zijn in dezelfde periode ter inzage gelegd de **ontwerpomgevingsvergunning** en het **ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder** ten

M.R. Plug
Postbus 1010
2600 BA Delft
☎ 015 - 212 72 23
📠 015 - 212 79 95
✉ plug@ebh-elshof.nl

Bezoekadres:

Staalwed 52-58, Delft

Zoekadres:
alweg 52-58, Delft

OK 06-07-2013
INST REGIO UTRECHT

Ingek. - 3 129 2014 AWB 6903

Reg.Nr.

Class

IJSSELSTEIN /

~~Hoogachtend,~~

M.R. Plug

Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad
van de Gemeente IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Postbus 461
3700 AL ZEIST

Kantoor Delft Staalweg 52-58 Postbus 1010 2600 BA Delft
Kantoor Naaldwijk Tiendweg 14 Postbus 399 2670 AK Naaldwijk

GD4PF 3700AL461



Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad
van de Gemeente IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Postbus 461
3700 AL ZEIST

M.R. Plug
Postbus 1010
2600 BA Delft
☎ 015 - 212 72 23
☎ 015 - 212 79 95
✉ plug@ebh-elshof.nl

Bezoekadres:
Staalweg 52-58, Delft

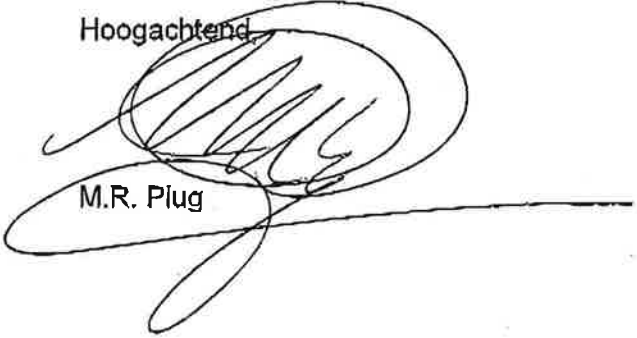
ALSMEDE VOORUIT PER TELEFAX: 030 - 69 99 599

KANTOOR: DELFT, 8 april 2014
DOSSIERNR.: 13MP0563
UW REF.: NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01 en
NL.IMRO.0353.201402OvPanoven versie On01
INZAKE: **MKB ONDERNEMERS EN VASTGOEDEIGENAREN IJSSELSTEIN /
GEMEENTE IJSSELSTEIN**

Geacht gemeentebestuur, geachte leden van de gemeenteraad,

Door middel van deze brief bericht ik u dat de zienswijze van 2 april 2014 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk' en het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van supermarkten en drie winkelruimten, alsmede de zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van de reconstructie en de uitbreiding van het kruispunt Baronieweg / Nijverheidsweg / Parallelweg, geacht moet worden niet mede te zijn ingediend namens de besloten vennootschap J. Schenk Holding B.V., gevestigd op het adres Lichtegaarde 22 te (3436 ZV) Nieuwegein. Dat geldt achteraf ook voor de mede namens J. Schenk Holding B.V. ingediende zienswijze van 30 juli 2013, gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk' en de daarmee gelijktijdig ter inzage gelegde ruimtelijke onderbouwing ter zake van de voorgenomen omgevingsvergunning.

Hoogachtend,



M.R. Plug

*** TX-RAPPORT ***

OPDR. NR. 2500
STARTTIJD 08/04 11:19
VELLEN 1
BESTANDSNAAM Fax

TX ONVOLLEDIG -----
TRANSACTION OK -----
FOOT

info@milieudienstzou.nl

Info

8. Apr. 2014 11:22

Nr. 0919 P. 1



Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad
van de Gemeente IJsselstein
p/a Omgevingsdienst regio Utrecht
Postbus 461
3700 AL ZEIST

M.R. Plug
Postbus 1010
2600 BA Delft
☎ 015 - 212 72 23
☎ 015 - 212 79 95
✉ plug@ebh-elshof.nl

Bezoekadres:
Staalweg 52-58, Delft

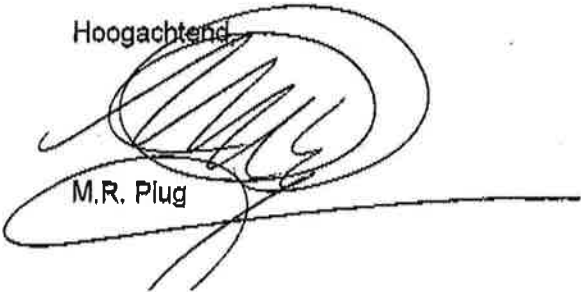
ALSMEDE VOORUIT PER TELEFAX: 030 - 69 99 599

KANTOOR: DELFT, 8 april 2014
DOSSIERNR.: 13MP0563
UW REF.: NL.IMRO.0353.201309BpPanoven-ON01 en
NL.IMRO.0353.201402OvPanoven versie On01
INZAKE: **MKB ONDERNEMERS EN VASTGOEDEIGENAREN IJSSELSTEIN /
GEMEENTE IJSSELSTEIN**

Geacht gemeentebestuur, geachte leden van de gemeenteraad,

Door middel van deze brief bericht ik u dat de zienswijze van 2 april 2014 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk' en het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van supermarkten en drie winkelruimten, alsmede de zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden ex artikel 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van de reconstructie en de uitbreiding van het kruispunt Baronieweg / Nijverheidsweg / Parallelweg, geacht moet worden niet mede te zijn ingediend namens de besloten vennootschap J. Schenk Holding B.V., gevestigd op het adres Lichtegaarde 22 te (3436 ZV) Nieuwegein. Dat geldt achteraf ook voor de mede namens J. Schenk Holding B.V. ingediende zienswijze van 30 juli 2013, gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Panoven-Hogedijk' en de daarmee gelijktijdig ter inzage gelegde ruimtelijke onderbouwing ter zake van de voorgenomen omgevingsvergunning.

Hoogachtend



M.R. Plug

 *** RAPPORT COMMUNICATIEBEHEER TX/RX ***

STARTTIJD	BESTEMMINGSADRES	ID AANSLUITING	OPD. NR.	COMM. MODE		PAG.	RESULTAAT	
04/04 15:14	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2416	TX	E-MAIL	40	--	01' 48
04/04 15:16	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2417	TX	E-MAIL	2	--	00' 08
04/04 16:10	i. balk-pijper@odru.nl	ingrid	2418	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
04/04 16:11	i. balk-pijper@odru.nl	ingrid	2419	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
04/04 16:36	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2420	TX	E-MAIL	4	--	00' 11
04/04 16:47	s. vaneijk@odru.nl	simon	2421	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 08:57	r. kockelkoren@odru.nl	Rob KOCKELKOREN	2422	TX	E-MAIL	9	--	00' 18
07/04 09:40	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2423	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 09:41	n. lommers@odru.nl	nancy	2424	TX	E-MAIL	3	--	00' 09
07/04 09:49	m. staritsky@odru.nl	Marija	2425	TX	E-MAIL	1	--	00' 08
07/04 09:49	m. staritsky@odru.nl	Marija	2426	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 10:01	m. merks@odru.nl	martijn merks	2427	TX	E-MAIL	10	--	00' 20
07/04 10:01	s. haazer@odru.nl	s. haazer	2427	TX	E-MAIL	10	--	00' 20
07/04 10:17	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2428	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
07/04 10:19	l. koelemij@odru.nl	Leonie	2429	TX	E-MAIL	3	--	00' 08
07/04 10:29	ONBEKEND		5316	RX	G3	1	OK	00' 40
07/04 10:30	info@milieudienstzou.	Info	2430	TX	E-MAIL	0	NG	00' 05
			5316					#806
07/04 10:30	info@milieudienstzou.	Info	2431	TX	E-MAIL	0	NG	00' 05
								#806
07/04 10:35	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2432	TX	E-MAIL	4	--	00' 10
07/04 10:38	l. koelemij@odru.nl	Leonie	2433	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
07/04 11:29	j. niessink@odru.nl	Jorritjan	2434	TX	E-MAIL	104	--	03' 04
07/04 11:38	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2435	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 11:39	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2436	TX	E-MAIL	10	--	00' 26
07/04 11:39	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2437	TX	E-MAIL	2	--	00' 08
07/04 11:39	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2438	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 11:40	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2439	TX	E-MAIL	3	--	00' 09
07/04 11:40	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2440	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 11:40	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2441	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 11:40	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2442	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 11:40	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2443	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
07/04 11:41	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2444	TX	E-MAIL	4	--	00' 10
07/04 11:41	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2445	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 11:41	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2446	TX	E-MAIL	2	--	00' 10
07/04 11:42	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2447	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
07/04 11:42	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2448	TX	E-MAIL	2	--	00' 06
07/04 11:48	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2449	TX	E-MAIL	52	--	01' 29
07/04 11:49	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2450	TX	E-MAIL	17	--	00' 36
07/04 11:50	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2451	TX	E-MAIL	2	--	00' 06
07/04 11:50	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2452	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 11:52	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2453	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 11:52	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2454	TX	E-MAIL	2	--	00' 06
07/04 11:53	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2455	TX	E-MAIL	6	--	00' 13
07/04 11:54	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2456	TX	E-MAIL	6	--	00' 14
07/04 12:10	ONBEKEND		5317	RX	ECM	1	OK	00' 20
07/04 12:11	info@milieudienstzou.	Info	2457	TX	E-MAIL	0	NG	00' 05
			5317					#806
07/04 12:11	info@milieudienstzou.	Info	2458	TX	E-MAIL	0	NG	00' 05
								#806
07/04 13:37	g. ruitenbeek@odru.nl		2459	TX	E-MAIL	5	--	00' 12
07/04 13:49	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2460	TX	E-MAIL	22	--	00' 42
07/04 13:50	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2461	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 13:56	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2462	TX	E-MAIL	1	--	00' 07
07/04 13:56	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2463	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 14:16	m. barten@odru.nl	mike barten	2464	TX	E-MAIL	1	--	00' 13
07/04 14:26	b. vannood@odru.nl	Britt van Nood	2465	TX	E-MAIL	4	--	00' 10
07/04 14:27	b. vannood@odru.nl	Britt van Nood	2466	TX	E-MAIL	3	--	00' 09
07/04 14:29	b. vannood@odru.nl	Britt van Nood	2467	TX	E-MAIL	4	--	00' 10

07/04 14:30	b. vannood@odru.nl	Britt van Nood	2468	TX	E-MAIL	6	--	00' 15
07/04 14:31	b. vannood@odru.nl	Britt van Nood	2469	TX	E-MAIL	6	--	00' 13
07/04 14:32	b. vannood@odru.nl	Britt van Nood	2470	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
07/04 14:45	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2471	TX	E-MAIL	4	--	00' 11
07/04 14:56	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2472	TX	E-MAIL	4	--	00' 12
07/04 15:20	00306071190		2473	TX	G3	1	OK	00' 46
07/04 15:25	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2474	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
07/04 16:20	r. kockelkoren@odru.nl	Rob KOCKELKOREN	2475	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
07/04 16:21	r. kockelkoren@odru.nl	Rob KOCKELKOREN	2476	TX	E-MAIL	1	--	00' 08
07/04 16:22	r. kockelkoren@odru.nl	Rob KOCKELKOREN	2477	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
07/04 17:18	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2478	TX	E-MAIL	6	--	00' 13
08/04 08:49	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2479	TX	E-MAIL	3	--	00' 10
08/04 10:16	r. kockelkoren@odru.nl	Rob KOCKELKOREN	2480	TX	E-MAIL	1	--	00' 07
08/04 10:23	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2481	TX	E-MAIL	1	--	00' 08
08/04 10:25	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2482	TX	E-MAIL	24	--	00' 44
08/04 10:26	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2483	TX	E-MAIL	3	--	00' 08
08/04 10:27	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2484	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
08/04 10:27	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2485	TX	E-MAIL	2	--	00' 08
08/04 10:28	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2486	TX	E-MAIL	2	--	00' 09
08/04 10:28	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2487	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
08/04 10:28	m. merks@odru.nl		2488	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
08/04 10:29	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2489	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
08/04 10:29	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2490	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
08/04 10:29	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2491	TX	E-MAIL	3	--	00' 09
08/04 10:29	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2492	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
08/04 10:29	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2493	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
08/04 10:29	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2494	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
08/04 10:30	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2495	TX	E-MAIL	1	--	00' 05
08/04 10:30	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2496	TX	E-MAIL	6	--	00' 17
08/04 10:30	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2497	TX	E-MAIL	2	--	00' 06
08/04 11:15	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2498	TX	E-MAIL	1	--	00' 06
08/04 11:15	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2499	TX	E-MAIL	2	--	00' 09
08/04 11:19	ONBEKEND		5318	RX	ECM	1	OK	00' 33
08/04 11:19	info@milieudienstzou.	Info	2500	TX	E-MAIL	0	NG	00' 05
				5318				#806
08/04 11:20	info@milieudienstzou.	Info	2501	TX	E-MAIL	0	NG	00' 05
								#806
08/04 11:45	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2502	TX	E-MAIL	34	--	01' 01
08/04 11:46	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2503	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
08/04 11:48	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2504	TX	E-MAIL	22	--	00' 41
08/04 11:49	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2505	TX	E-MAIL	5	--	00' 11
08/04 11:53	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2506	TX	E-MAIL	2	--	00' 08
08/04 11:54	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2507	TX	E-MAIL	2	--	00' 07
08/04 11:55	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2508	TX	E-MAIL	5	--	00' 14
08/04 11:57	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2509	TX	E-MAIL	5	--	00' 12
08/04 11:58	p. deboer@odru.nl	peter de boer	2510	TX	E-MAIL	7	--	00' 16
08/04 12:00	w. vanschaffelaar@odru	wilma van schaffe	2511	TX	E-MAIL	6	--	00' 17