

Gemeente IJsselstein, gebied Panoven-Baronieweg

Nota zienswijzen en planaanpassingen Ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg”

Inleiding

Van 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan zijn een viertal zienswijzen ingediend:

1. Stibbe Advocaten en notarissen namens
 - Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. te Zaandam;
 - Albert Heijn B.V. (hierna tezamen met Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. te noemen “Albert Heijn”);
 - VOF Pascale en Jolanda, tevens handelend onder de naam Etos en namens de vennoten Pacale Groot en Jolanda Genemans (hierna te noemen “Etos”);
 - G.Spelt, wonende op het adres Koperwiekweg 40 te IJsselstein;
 - A.A.Spelt, wonende op het adres Johann Knoopstraat 21 te IJsselstein;
 - A.J.Spelt, wonende op het adres Hogedijk 15 te IJsselstein;
 - K.J.A. Spelt-Hogendoorn, wonende op het adres Hogedijk 15 te IJsselstein;
 - A.C.Spelt, wonende op het adres Hogedijk 15 te IJsselstein en
 - J.P.A. Spelt, wonende op het adres Hogedijk 15 te IJsselstein.
2. EBH Elshof advocaten namens:
 1. Jumbo Clinckhoeff, gevestigd op het adres Clinckhoeff 2 te IJsselstein;
 2. C1000 Achterveld, gevestigd op het adres De Biezen 11 te IJsselstein;
 3. Jumbo Televisiebaan, gevestigd op het adres Televisiebaan 102 te IJsselstein;
 4. Langerak Supermarkt Televisiebaan B.V., gevestigd op het adres Televisiebaan 102 te IJsselstein;
 5. Langerak Supermarkt De Biezen B.V., gevestigd op het adres De Biezen 11 te IJsselstein;
 6. Langerak Supermarkt Clinckhoeff B.V., gevestigd op het adres Clinckhoeff 2 te IJsselstein;
 7. Maatschap Gebr. Langerak, gevestigd aan de Zuid IJsseldijk 15 te IJsselstein;
 8. Rumalan B.V., gevestigd aan de Kerkstraat 160A te Bodegraven;
 9. Sarliss B.V., gevestigd aan de Zuid IJsseldijk 15 te IJsselstein;
 10. Jumbo Supermarkten B.V., gevestigd op het adres Rijksweg 15 te Veghel;
 11. Jumbo Vastgoed B.V., gevestigd aan de Warandelaan 50 te Helmond;
 12. C1000 Vastgoed B.V., gevestigd op het adres Databankweg 26 te Amersfoort;
 13. C1000 Supermarkten B.V., gevestigd op het adres Databankweg 26 te Amersfoort.
3. A. Vinkenburg, SRK Rechtsbijstand namens de heer M.C. Oomen en mevrouw E.I. Beemster, beiden wonend op het adres Maria Montessoristraat 6, 3401 WL te IJsselstein;
4. B.Buster, Veldoven 13, 3401 RV te IJsselstein

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor aangewezen termijn ingediend en kunnen vanuit dat oogpunt ontvankelijk verklaard worden.

In deze nota zal ingegaan worden op de 4 bovengenoemde zienswijzen.

Zienswijze 1, Stibbe Advocaten en notarissen namens Albert Heijn, Etos en een 6-tal leden van de Familie Spelt

De volgorde, die in de zienswijze aangehouden wordt ten aanzien van de verschillende onderdelen, wordt hieronder ook aangehouden. Per onderdeel wordt eerst een samenvatting gegeven, waarna een **reactie** volgt.

Samenvatting onderdeel 1. INLEIDING

Albert Heijn huurt en exploiteert een Albert Heijn-supermarkt op het adres Basiliëpad 4 te IJsselstein. Etos exploiteert een Etos-drogist op het adres Basiliëpad 8 te IJsselstein.

De Familie Spelt is eigenaar/ bewoner van de volgende percelen:

<i>Perceel sectie C 1246</i>	<i>Hogedijk 15</i>	<i>Woning;</i>
<i>Perceel sectie H 193</i>	<i>Hogedijk 10</i>	<i>Bedrijfsruimte;</i>
<i>Perceel sectie H 194</i>	<i>Hogedijk 8</i>	<i>Woning;</i>
	<i>Hogedijk 10B</i>	<i>Bedrijfsruimte;</i>
	<i>Hogedijk 12</i>	<i>Woning;</i>
	<i>Hogedijk 14 t/m 36</i>	<i>Bedrijfsruimte;</i>
<i>Perceel sectie H 195</i>	<i>Panoven 95 (gedeeltelijk)</i>	<i>Bedrijfsruimte.</i>

Reactie op onderdeel 1. INLEIDING

In de inleiding wordt vooral ingegaan op een aantal feitelijkheden (situering Albert Heijn supermarkt en Etos-drogist en situering en aard van het vastgoed van de Familie Spelt).

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 2. PROCEDUREEL

De bekendmaking “van het ontwerpbestemmingsplan bevat de naam “Panoven-Baronieweg”, maar op www.ruimtelijkeplannen.nl geeft het invullen van deze naam alleen het exploitatieplan “Panoven-Baronieweg, IJsselstein. Het bestemmingsplan is te vinden onder de naam “Panoven-Hogedijk”, hetgeen niet overeenkomt met de bekendmaking.

Vanwege deze omissie geven reclamanten in overweging het bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Reactie op onderdeel 2. PROCEDUREEL

Hier is inderdaad sprake van een slordigheid, die te wijten is aan een menselijke vergissing. Gelukkig reageert www.ruimtelijkeplannen.nl zowel op het woord “Panoven” als op het woord “Baronieweg”, waardoor het ontwerpbestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” voor een ieder toch goed te vinden is. Bovendien is op deze manier direct te zien, welk plangebied bij deze naam hoort, waardoor er geen misverstand kan ontstaan over de situering van het plangebied met de betreffende naam. Ook de unieke IMRO-code verwijst naar het juiste bestemmingsplan. Verder is geconstateerd, dat de verplichte publicaties in huis-aan-huisblad, de Staatscourant alsmede de gemeentelijke website wel de juiste benaming bevatten. Tenslotte zijn de indieners van een zienswijze tegen het (voorgaande) ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Hogedijk” allemaal schriftelijk op de hoogte gesteld van het feit, dat het bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” in ontwerp ter inzage gelegd zou worden van 19 februari t/m 1 april 2015.

Tot deze reclamanten behoorde ook Stibbe Advocaten en notarissen, zodat zij in elk geval tijdig op de hoogte gebracht zijn van het feit, dat het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” gedurende de aangegeven periode ter inzage lag.

Daarom acht de gemeente het niet nodig het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Terzijde kan opgemerkt worden, dat vergissen blijkbaar in de beste families voorkomt, getuige het herhaaldelijk hanteren van de term “Panoven-Hogedijk” in de zienswijze van Stibbe Advocaten en notarissen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**Samenvatting onderdeel 3. GEBREK AAN DISTRIBUTIEVE RUIMTE SUPERMARKTEN/
AANTASTING WOON- EN LEEFKLIMAAT EN HET ONDERNEMERSKLIMAAT/
VERANTWOORDING AAN ARTIKEL 3.1.6 LID 2 BRO NIET CORRECT**

Reclamanten geven aan, dat de ontwikkelingen in Panoven-Hogedijk niet los gezien kunnen worden van de uitbreiding van de bestaande supermarkt en de toevoeging van een nieuwe supermarkt in winkelcentrum De Clinckhoeff op basis van het wijzigingsplan Clinckhoeff.

Rekening houdend met de binnenplanse 10% afwijkingsbevoegdheid voorzien de beide plannen schematisch in de volgende oppervlakten:

Nieuw/ uitbreiding	De Clinckhoeff		Panoven-Hogedijk	
	Wvo	Bvo	Wvo	Bvo
Uitbreiding	396	495		
Nieuw	880	1.100	2.640	3.300
Subtotalen	1.276	1.595	2.640	3.300
Totaal wvo De Clinckhoeff en Panoven-Hogedijk			3.916	
Totaal bvo De Clinckhoeff en Panoven-Hogedijk			4.895	

Volgens reclamanten is de totale oppervlakte aan wvo en bvo vergelijkbaar met 3 forse nieuwe supermarkten. Er worden geen supermarkten uit de markt genomen en ook worden er geen maatregelen genomen om de gevolgen van deze 3 nieuwe supermarkten te beperken. Toch is daar reden voor, omdat –volgens reclamanten- zelfs volgens Seinpost er slechts distributieve ruimte is van maximaal 3.250 m² wvo binnen de gemeente. Seinpost heeft de toename van de supermarktmeters aantoonbaar onderschat. Indien zij de berekening had uitgevoerd op basis van de maximaal planologische ruimte (dus inclusief de 10%), dan had zij geconstateerd, dat er een tekort was. Dit tekort zal weliswaar niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur, maar wel tot een toename van leegstand en daarmee een aantasting van het woon- en het leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Overigens is er volgens reclamanten ook geen distributieve ruimte van 3.250m² wvo, maar slechts van 1.850 m² wvo. Dit komt, omdat Seinpost haar berekeningen heeft gebaseerd op een te rooskleurige bevolkingsprognose, een onverklaarbare koopkrachtbinding, een onwaarschijnlijke omzettevloeïing vanwege de twee discounters, terwijl de komst van die discounters niet eens via een brancheringsbepaling is geborgd en door een onverklaarbaar lage vloerproductiviteit (hoe lager de vloerproductiviteit, hoe groter de marktruimte).

Nieuwe initiatieven dienen in hun onderlinge samenhang te worden beoordeeld en regionaal te worden afgestemd, gelet op een goede ruimtelijke ordening, het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat door het tegengaan van leegstand en de verantwoording aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Volgens reclamanten is er niet van tevoren nagedacht over de distributieve ruimte voor de eerder genoemde integrale supermarktontwikkelingen. Zij hebben de indruk, dat de gemeente de medewerking aan de ene ontwikkeling heeft toegezegd, zonder zich tijdig bewust te zijn van de andere ontwikkeling. Verder denken zij, dat Seinpost in een te laat stadium de opdracht heeft gekregen om met een doelrapportage beide ontwikkelingen te dekken, waarin zij niet is geslaagd. De gemeente dient een keuze te maken: of Panoven-Hogedijk, of De Clinckhoeff, maar niet 3 nieuwe supermarkten en een uitbreiding van een bestaande supermarkt.

Reactie op onderdeel 3. GEBREK AAN DISTRIBUTIEVE RUIMTE SUPERMARKTEN/ AANTASTING WOON- EN LEEFKLIMAAT EN HET ONDERNEMERSKLIMAAT/ VERANTWOORDING AAN ARTIKEL 3.1.6 LID 2 BRO NIET CORRECT

Het is juist, dat de ontwikkelingen in De Clinckhoeff en in het gebied Panoven-Baronieweg in samenhang met elkaar beoordeeld moeten worden. Mede om die reden heeft bureau Seinpost in januari 2015 de zaken nog eens goed op een rijtje gezet in haar rapport “Supermarktstructuur in IJsselstein”, dat als Bijlage 1 is toegevoegd aan het bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” en als zodanig ook mede ter inzage heeft gelegen.

Seinpost is in haar rapport uitgegaan van de omvang van de supermarkten, zoals die bij recht worden toegestaan in de (ontwerp) plannen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%. Met nadruk dient hier opgemerkt te worden, dat het hier een afwijkingsBEVOEGDHEID betreft en geen afwijkingsPLICHT. In artikel 12 lid 1 is onder a inderdaad aangegeven, dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken met 10% van de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Maar in artikel 12 lid 2 is aangegeven, dat een dergelijke omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien:

- a. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Met andere woorden: Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken met 10% van de in het plan genoemde oppervlaktelaten is met waarborgen omkleed. Niet alleen dient het besluit om gebruik te maken van deze bevoegdheid gepubliceerd te worden (met de mogelijkheid om hiertegen bezwaren in te dienen en in tweede instantie zo nodig beroep aan te tekenen met of zonder verzoek tot voorlopige voorziening). Maar ook dient aangetoond te worden, dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden alsmede het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Mocht het voornemen bestaan om inderdaad gebruik te maken van deze 10% bevoegdheid teneinde de oppervlakte van één of meer supermarkten te vergroten, dan zal het bevoegd gezag naar alle waarschijnlijkheid verlangen, dat op basis van een distributie-planologisch onderzoek wordt aangetoond, dat een dergelijke vergroting geen ontwrichting van de voorzieningenstructuur tot

gevolg zal hebben. Daarnaast zal aangetoond moeten worden, dat de voorgenomen vergroting geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Het is om die reden veel te prematuur om nu al uit te gaan van het toepassen van de 10% regeling. Daarom dienen de in de zienswijze genoemde oppervlakten teruggebracht te worden tot datgene, wat bij recht mogelijk wordt gemaakt, zonder gebruik te maken van de 10% regeling.

De gemeente wil nog een stap verder gaan: Zij is van mening, dat er helemaal geen gebruik gemaakt zou moeten worden van de 10% regeling voor het vergroten van één of meer supermarkten. Om die reden zal de betreffende bepaling in de regels van het bestemmingsplan zodanig worden gewijzigd, dat supermarkten **UITGESLOTEN** worden van de 10% regeling.

In de zienswijze geven de reclamanten verder aan, dat er volgens hen ook geen distributieve ruimte van 3.250m² wvo, maar slechts van 1.850 m² wvo aanwezig is. Dit komt volgens hen, omdat Seinpost haar berekeningen heeft gebaseerd op een te rooskleurige bevolkingsprognose, een onverklaarbare koopkrachtbinding, een onwaarschijnlijke omzettoevloeiing vanwege de twee discounters, terwijl de komst van die discounters niet eens via een brancheringsbepaling is geborgd en door een onverklaarbaar lage vloerproductiviteit (hoe lager de vloerproductiviteit, hoe groter de marktruimte). Allereerst kan hierover opgemerkt worden, dat het getal van 1.850 m² wvo uit de lucht komt vallen en op geen enkele wijze onderbouwd wordt.

Daarnaast is het zo, dat in het rapport van Seinpost uitgebreid gemotiveerd wordt op welke wijze zij tot de vaststelling van de verschillende parameters is gekomen. Voor de motivering kan dan ook verwezen worden naar het rapport van Seinpost uit januari 2015.

Voorts is het niet mogelijk via een brancheringsbepaling de komst van discounters af te dwingen. Brancheringsbepalingen voor supermarkten zijn in bestemmingsplannen niet toelaatbaar, omdat hier geen ruimtelijke argumenten voor aanwezig zijn. In dit verband kan verwezen worden naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, waarin is overwogen dat een onderscheid tussen fullservicesupermarkten en discountsupermarkten uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet kan worden gemaakt, nu het winkels met een vergelijkbaar assortiment en met een vergelijkbare ruimte- en parkeerbehoefte betreft. Zie o.a. ABRvS 10 juni 2009 (200808122/1/R3) en ABRvS 18 juni 2014 (201307778/1/R2). Om die reden kan er in het onderhavige bestemmingsplan “Panoven- Baronieweg” geen onderscheid aangebracht worden tussen soorten supermarkten.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten aanvoeren is de gemeente zich van meet af aan bewust geweest van het feit, dat er heel goed gekeken moet worden naar de distributieve ruimte in de regio, alvorens in IJsselstein bepaalde gebieden aan te wijzen voor de vestiging van nieuwe supermarkten, dan wel de uitbreiding van bestaande supermarkten. In het rapport van Seinpost wordt om deze reden nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking. Om herhalingen te voorkomen wordt hier inhoudelijk verwezen naar het rapport van Seinpost.

Het rapport van Seinpost is geen “doelrapportage” om de ontwikkeling in het gebied Panoven- Baronieweg even goed te praten. Seinpost is een onafhankelijk bureau en is absoluut NIET gebonden aan welke supermarkt dan ook. Zij is gevraagd een onafhankelijk, objectief oordeel te geven over de supermarktstructuur in IJsselstein. Dat heeft zij gedaan. De gemeente heeft dan ook geen enkele reden te twifelen aan de objectiviteit van het bureau en verwerpt de suggestie, dat het hier een “doelrapportage” betreft dan ook met kracht.

Op basis van het rapport van Seinpost kan geconcludeerd worden, dat er niet gekozen hoeft te worden tussen een (supermarkt)ontwikkeling op De Clinckhoeff OF in het gebied Panoven-Baronieweg. In plaats daarvan is er ruimte voor BEIDE nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt in onderstaand citaat uit (de samenvatting van) het rapport van Seinpost helder verwoord:

“De plannen verbeteren de spreiding van supermarkten over heel IJsselstein en passen bij de moderne trends en ontwikkelingen t.a.v. de positionering van supermarkten. Het supermarktaanbod moet een zo breed mogelijk pakket aan verschillende aanbieders hebben (prijs en service). De planvorming maakt het mogelijk ook een aantrekkelijk aanbod van discountsupermarkten in IJsselstein te huisvesten. Er is derhalve zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht sprake van een concrete behoefte aan deze ontwikkeling. Van dreigende leegstand is in IJsselstein geen sprake; IJsselstein heeft zelfs erg weinig leegstand aan winkelpanden.

Omdat er voldoende marktruimte aanwezig is zal deze ontwikkeling niet leiden tot een toename van leegstand. De ontwikkeling leidt evenmin tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningsstructuur; met de toevoeging van twee supermarkten (in het gebied Panoven-Baronieweg) wordt het aanbod voor de consument alleen maar verbeterd. Het is niet de verwachting dat een bestaande aanbieder hierdoor zal verdwijnen, maar mocht dat toch het geval zijn, dan blijft er voor de consument op aanvaardbare afstand voldoende aanbod over”(einde citaat).

Hierbij kan nog opgemerkt worden, dat op basis van ABRvS 24 oktober 2014 (201406654/2/R2) de Wet ruimtelijke ordening er niet toe strekt bestaande bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. De Afdeling acht het van doorslaggevend belang of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

In IJsselstein wordt het aanbod door de vestiging van een tweetal supermarkten in het gebied Panoven voor bewoners in het Zuidelijk deel van IJsselstein verruimd, waardoor zij op kortere afstand een ruimere keuze krijgen en op die manier beter kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan:

Artikel 12 lid 1 onder a van de regels wordt in die zin aangepast, dat de vergroting van de oppervlaktemaat op basis van de “10%-regeling” niet van toepassing is voor een supermarkt.

Samenvatting onderdeel 4. INBREUK WOON-EN LEEFKLIMAAT

De Familie Spelt heeft gronden en opstallen in eigendom in- en rondom het plangebied. Door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied vrezen zij overlast van winkelwagentjes, vrachtwagens, personenauto's, horeca-overlast, geluid- en stankhinder. Zij achten dit een zeer ingrijpende ontwikkeling. Ook verwachten zij hinder door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe kruising Baronieweg-Nijverheidsweg en door de nieuw aan te leggen weg.

De Familie Spelt vindt, dat er onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de (akoestische) effecten zijn van de integrale planvorming op hun woon- en leefklimaat. Ook zijn zij bezorgd voor de gevolgen voor de waterhuishouding en de luchtkwaliteit.

Reactie op onderdeel 4. INBREUK WOON-EN LEEFKLIMAAT

Er zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd teneinde de mogelijke invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de directe omgeving in beeld te krijgen.

Het betreft hier de volgende onderzoeken:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;
- Akoestisch onderzoek bedrijven;
- Luchtkwaliteitsonderzoek;
- Onderzoek naar de waterhuishouding.

Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” gevoegd en hebben als zodanig ook samen met het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” ter inzage gelegen.

Op basis van de verschillende onderzoeken kan geconcludeerd worden, dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Reclamanten hebben aangegeven, dat er onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de (akoestische) effecten zijn van de integrale planvorming op hun woon- en leefklimaat. In paragraaf 6.4 van het akoestische onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt ingegaan op cumulatie van geluidsbelastingen. Daarin wordt specifiek ingegaan op de gecumuleerde geluidhinder, veroorzaakt door wegverkeerslawaai en bedrijven (inclusief winkelwagentjes en het geluid veroorzaakt door bezoekers aan de horecagelegenheid). Geconcludeerd wordt in die paragraaf, dat er geen sprake is van een onacceptabele verhoging van het geluidsniveau.

Ter informatie nog het volgende:

De geluidsbelastingen afkomstig van industrielawaai worden getoetst aan de hand van de normen op basis van milieuzonering. De geluidsbelastingen afkomstig van wegverkeerslawaai worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De milieuzonering en/of de Wet geluidhinder kent geen toetsingskader voor de cumulatieve geluidsbelastingen. Desondanks is het nodig om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van cumulatie in het licht van een goed woon- en leefklimaat. Om die reden is er ook een berekening van de cumulatie uitgevoerd. Deze is in paragraaf 6.4 van het akoestische onderzoek wegverkeerslawaai opgenomen. Op basis van het onderzoek naar cumulatie kan geconcludeerd worden, dat de optredende cumulatieve geluidsbelastingen ruim lager zijn dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarom aanvaardbaar.

Daarnaast mag niet onvermeld blijven, dat de gemeente heel bewust heeft afgezien van het toelaten van bedrijven uit de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een deel van het plangebied, hoewel dit op basis van afstandsnormen wel mogelijk was. Met andere woorden: de gemeente heeft zeker niet “het onderste uit de kan gehaald” bij het projecteren van nieuwe bedrijvigheid in het plangebied.

Tenslotte nog enkele opmerkingen over de waterhuishouding:

In paragraaf 5.7. van de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op de waterhuishouding. Daarin wordt aangegeven hoeveel watercompensatie er nodig is teneinde er voor te zorgen, dat er geen water-overlast in het plangebied en de omgeving van het plangebied zal optreden. Inmiddels is deze watercompensatie gerealiseerd in de vorm van extra watergangen, zowel ten noorden als ten zuiden van de Baronieweg. Gebleken is, dat alles nu naar behoren functioneert.

Door de Familie Spelt is al in het kader van het voorgaande bestemmingsplan “Panoven-Hogedijk” opgemerkt, dat zij te kampen hebben met wateroverlast. Ze vreesden, dat ten gevolge van de nieuwe planontwikkelingen deze wateroverlast zal toenemen. Hierover kan het volgende vermeld worden:

In de oorspronkelijke situatie mondde een greppel van de Familie Spelt uit in een gemeentelijke greppel waarna het water via een grote put en duiker onder de Parallelweg door wegvloede naar een bestaande sloot langs de Baronieweg. Door de werkzaamheden langs de oude Parallelweg is de gemeentelijke greppel verdwenen waardoor er water bleef staan op de grens van het perceel van de Familie Spelt. Naar aanleiding van een klacht daarover heeft de gemeente langs het nieuwe fietspad een greppel gegraven waardoor het water van de Familie Spelt weer weg kan. Op deze manier is er geen sprake meer van wateroverlast. Terzijde kan opgemerkt worden, dat er op het terrein dat straks aan de ontwikkelaar wordt overgedragen nog wel plassen staan. Daar heeft de gemeente nu nog niets aan gedaan omdat in de nieuwe situatie de afwatering wordt geregeld via de regenwater-riolering.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 5. EXPLOITATIEPLAN GEBREKKIG

Verwezen wordt naar de aparte zienswijze, die ingediend is ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan.

Reactie op onderdeel 5. EXPLOITATIEPLAN GEBREKKIG

Verwezen wordt naar de Nota zienswijzen, die opgesteld is naar aanleiding van de zienswijzen, die ingediend zijn met betrekking tot het ontwerp exploitatieplan

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Opgemerkt wordt, dat de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid geen betrekking heeft op het kruispunt. Omdat het exploitatieplan gebrekkig is en er niet ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid van het kruispunt, is volgens reclamanten de economische uitvoerbaarheid van het gehele ontwerpbestemmingsplan niet aangetoond.

Reactie op onderdeel 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het kruispunt is reeds aangelegd. De economische uitvoerbaarheid van het kruispunt staat dus niet langer ter discussie. Daarom kan volstaan worden met het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het gebied, waarop bouwwerken worden voorzien.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2, EBH Elshof advocaten namens een aantal reclamanten, waaronder de Jumbo en de C1000

Opgemerkt dient te worden, dat de volgende 3 reclamanten op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel NIET aangemerkt kunnen worden als natuurlijke- of rechtspersonen:

1. Jumbo Clinckhoeff, gevestigd op het adres Clinckhoeff 2 te IJsselstein;
2. C1000 Achterveld, gevestigd op het adres De Biezen 11 te IJsselstein;
3. Jumbo Televisiebaan, gevestigd op het adres Televisiebaan 102 te IJsselstein;

Op grond van artikel 3.8 lid 1 kan door “een ieder” zienswijzen worden ingediend. Met “een ieder” wordt bedoeld elke natuurlijke of rechtspersoon. Omdat Jumbo Clinckhoeff, C1000 Achterveld en Jumbo Televisiebaan geen natuurlijke of rechtspersoon zijn, kunnen zij geen zienswijze indienen. De zienswijzen, voor zover ingediend namens de parijen 1 t/m 3 zijn dan ook niet ontvankelijk en zullen verder buiten beschouwing gelaten worden.

De volgorde, die in de zienswijze aangehouden wordt ten aanzien van de verschillende onderdelen, wordt hieronder ook aangehouden. Per onderdeel wordt eerst een samenvatting gegeven, waarna een **reactie** volgt.

Samenvatting onderdeel 1. Het ontwerpbestemmingsplan

Volgens de indieners van de zienswijze is het bestemmingsplan nu gebaseerd op gewijzigde uitgangspunten. Oorspronkelijk was het uitgangspunt voor de ontwikkeling gebaseerd op de toezegging aan de voormalige Edah om als “PLUS” naar de locatie Panoven te verhuizen in combinatie met een discounter. Die toezegging is volgens reclamanten niet gebaseerd op “door de raad gewekt vertrouwen”, zodat hier geen gewicht aan kan worden gehecht.

Ten opzichte van het eerste voorontwerp Panoven-Hogedijk is het ontwerpbestemmingsplan nu gewijzigd: Het aantal m² voor “overige detailhandel” is toegenomen tot 370 m², in combinatie met 200 m² kantoorruimte op het dak en 250 m² horeca met een terras van 70 m² en 950 m² kantoor/ en/of bedrijfsruimte. Bovendien kan er in fase 2 maar liefst 3.700 m² aan “bedrijvigheid” worden gerealiseerd. Dit is blijkbaar een verzamelnaam voor onder meer winkelruimte en horeca. Hierdoor wordt in feite een ontwikkeling ingezet tot een nieuw winkelcentrum. Dit heeft gevolgen voor de binnenstad en de andere winkelcentra binnen de gemeente en is in strijd met alle toezeggingen die hierover in het verleden zijn gedaan (“geen vestiging van winkels”) Toch wordt die richting opnieuw ingeslagen omdat er naast twee supermarkten in elk geval 3 winkels en een horeca-vestiging wordt geprojecteerd. Ook BRO heeft in haar rapport aangegeven, dat te allen tijde behoort te worden voorkomen, dat de locatie Panoven gaat concurreren met de binnenstad van IJsselstein.

Volgens reclamanten wordt de vestiging van een nieuw concurrerend winkelcentrum niet gesteund door onderzoek. De toekomstige uitbreiding (fase 2) zal in extra negatieve gevolgen hebben voor de winkelstructuur binnen IJsselstein.

Reclamanten geven aan, dat voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt de Nota Detailhandel 2007 dient te gelden. Hierin wordt gesteld, dat de gemeente IJsselstein als uitgangspunt heeft gekozen voor de binnenstad van IJsselstein als centraal winkelgebied. Dit uitgangspunt werd wel genoemd in het voorgaande ontwerpbestemmingsplan Panoven-Hogedijk, maar komt nu niet meer zo duidelijk tot uiting. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Baronieweg wordt volgens reclamanten aangegeven, dat in het plangebied een nieuwe ontwikkeling in de binnenstad mogelijk zou worden gemaakt, onder andere omdat de ontwikkeling gelegen zou zijn “te midden van de stedelijke omgeving en binnen de contour”.

Zij vinden, dat het plangebied niet als binnenstad aangemerkt kan worden en achten de ontwikkeling daarom in strijd met de Nota Detailhandel.

Reclamanten persisteren in hun mening, dat de binnenstad van IJsselstein het centrale winkelgebied van IJsselstein moet zijn. Wanneer ze kijken naar de omvang van het plangebied en de daarbij behorende ontwikkelingen, dan voorzien zij grote gevolgen voor de binnenstad. De oppervlakte van de twee supermarkten samen wordt de grootste BVO binnen IJsselstein. Omdat er sprake is van een ingrijpend veranderende detailhandelsstructuur (met duurzame ontwrichting tot gevolg), die niet in overeenstemming kan worden geacht met de eisen van een goede ruimtelijke ordening kan het bestemmingsplan volgens hen niet door de raad worden vastgesteld.

Reclamanten geven verder aan, dat bij de ontwikkeling van detailhandel het accent hoort te liggen op de ontwikkeling van Winkelcentrum De Clinckhoeff. Ook de positie van de Jumbo aan de Televisiebaan verdient aandacht. Ze vinden het onaanvaardbaar, dat het risico wordt genomen, dat een bestaande supermarkt zal verdwijnen en vinden het onjuist, dat hier in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet op ingegaan wordt. In dit verband wijzen ze op bijlage 1 bij het rapport van Seinpost van januari 2015, waarin gewezen wordt op een stagnatie in de detailhandel in de jaren 2011 tot en met 2014.

Reclamanten achten het onbegrijpelijk, dat het rapport van BRO wordt genegeerd ten gunste van het rapport van Seinpost. Blijkbaar worden in het rapport van BRO niet de juiste conclusies getrokken. Ze vragen zich af, of het rapport van Seinpost wel objectief is.

Reclamanten vrezen voor leegstand, met name in het centrum, met een mogelijk ernstige verschraving van het aanbod tot gevolg en een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. In het bestemmingsplan wordt te lichtzinnig voorbij gegaan aan de leegstandsproblematiek (onder andere door toename van internetverkoop). Pas op voor de voorzieningenstructuur en de leefbaarheid in het centrum. Hou het winkelcentrum compact. De ontwikkeling van de locatie Panoven-Hogedijk mag niet gebaseerd worden op een "toezegging" van een wethouder. Dit klemmt temeer, omdat deze toezegging volgens de reclamanten de aanleiding heeft gevormd om het bestemmingsplan te ontwikkelen.

Reactie op onderdeel 1. Het ontwerpbestemmingsplan

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten aangeven, is het bestemmingsplan helemaal niet gebaseerd op gewijzigde uitgangspunten. Bij het opstellen van de plannen voor de Panoven hebben wij de vestiging van een full-servicesupermarkt ter vervanging van de Edah (in de binnenstad) als uitgangspunt gehad, alsmede de vestiging van een discounter. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit al in het kader van de inspraak aangegeven. Ook is dit als zodanig opgenomen in het Regionaal convenant bedrijventerreinen Regio Utrecht-West, dat op 5 april 2012 gesloten is tussen de provincie Utrecht en een zestal gemeenten, waaronder de gemeente IJsselstein.

Daarin staat aangegeven, dat er op de locatie Panoven 1,5 ha netto benut mag worden voor de vestiging van 1 of 2 supermarkten in combinatie met bedrijven en kleinschalige kantoren. In het ontwerp bestemmingsplan "Panoven-Baronieweg" is hieraan invulling gegeven.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan "Panoven-Hogedijk" is het programma in het ontwerp bestemmingsplan "Panoven-Baronieweg" niet toegenomen.

Volgens reclamanten kan er in fase 2 maar liefst 3.700 m² aan “bedrijvigheid” worden gerealiseerd. Dat is juist. Maar in tegenstelling tot hetgeen de reclamanten aangeven, is “bedrijvigheid” GEEN verzamelnaam voor onder meer winkelruimte en horeca. In het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” zijn de gronden in eerste instantie bestemd voor bedrijvigheid. Alleen op de locaties, die daarvoor specifiek zijn aangeduid is het mogelijk “detailhandel” of “horeca” te realiseren binnen strikte marges. Fase 2 behoort NIET tot de locaties, waar “detailhandel” en/of “horeca” is toegestaan.

Reclamanten geven verder aan, dat er ingezet wordt op een nieuw winkelcentrum, omdat er naast twee supermarkten in elk geval 3 winkels en een horeca-vestiging wordt geprojecteerd. Deze uitspraak berust waarschijnlijk op een misverstand, omdat er naast twee supermarkten en een horecavestiging slechts 1 winkel met een beperkte oppervlakte wordt geprojecteerd.

In de reactie op onderdeel 3 van zienswijze 1 is al ingegaan op de distributieve ruimte voor supermarkten in IJsselstein. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar hetgeen hierover bij onderdeel 3 van zienswijze 1 is opgemerkt. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor het rapport van Seinpost, waarin uitvoerig op dit onderwerp wordt ingegaan. Dit rapport is als bijlage 1 opgenomen bij het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” en heeft als zodanig ter inzage gelegen

Volgens reclamanten wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Baronieweg aangegeven, dat in het plangebied een nieuwe ontwikkeling in de binnenstad mogelijk zou worden gemaakt, onder andere omdat de ontwikkeling gelegen zou zijn “te midden van de stedelijke omgeving en binnen de contour”. Deze bewering is onjuist. Ten onrechte zijn hier zaken in de verkeerde context geplaatst. Daarom is het nodig hier wat dieper op in te gaan:

Opgemerkt kan worden, dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling van de gemeente is om een winkelgebied te realiseren dat concurreert met de binnenstad. Het plan bevat wat betreft de detailhandel slechts mogelijkheden voor de vestiging van twee supermarkten (totaal maximaal 3000 m² BVO) en een kleine aanvullende mogelijkheid voor kleinschalige detailhandel, niet zijnde een supermarkt (370 m² BVO). De twee supermarkten functioneren op buurt/wijkniveau en doen als zodanig de binnenstad geen (onnodige) concurrentie aan (recreatief winkelen versus boodschappen doen). Daarnaast wordt de in de binnenstad vrijkomende ruimte (door de verplaatsing van de voormalige Edah) ingevuld met onder andere winkelveorzieningen.

De winkelstructuur van IJsselstein zal –wat betreft de dagelijkse sector- veranderen door de geplande ontwikkelingen op Clinckhoeff en Panoven. Dat is echter nodig om te voldoen aan de eisen van de moderne consument die vraagt om een kwalitatief goed en compleet aanbod dat goed bereikbaar is. Daarom wordt de mogelijkheid geboden om het winkelcentrum Clinckhoeff te versterken op het onderdeel van de supermarkten en een steunpunt met twee supermarkten toe te voegen in het zuidoostelijk deel van IJsselstein (Panoven). Juist het situeren van een tweetal discounters (één in het noordelijk deel van IJsselstein en één in het zuidelijk deel) komt tegemoet aan de wens van inwoners van IJsselstein om een gevarieerd aanbod te hebben op aanvaardbare afstand. De binnenstad wordt hierdoor niet aangetast. Het is zelfs zo dat vanwege dit extra (discount)aanbod de consument nog minder reden heeft om elders (buiten IJsselstein) boodschappen te doen en in de verleiding te komen er ook andere inkopen te verrichten.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 2. Ladder van duurzame verstedelijking

Reclamanten betwijfelen of er wel sprake is van een actuele regionale behoefte. Ze wijzen daarbij op het rapport van BRO, waarin wordt aangegeven, dat de ontwikkeling van het plangebied ten koste zal gaan van de supermarkt aan de Televisiebaan. Bovendien blijkt uit gegevens van het CBS, dat het aantal inwoners van IJsselstein gedurende de planperiode (tot 2023) zal dalen. Dat strookt niet met de toename aan BVO, die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Vervolgens wordt er uitgebreid ingegaan op het begrip “bestaand stedelijk gebied”. Op basis van artikel 1.1.1. van het Bro wordt onder bestaand stedelijk gebied het volgende 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”.

Reclamanten bestrijden, dat het plangebied aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied. In diverse bewoordingen geven ze aan, dat het onderhavige plangebied NIET als bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt. Om die reden kan ook niet voldaan worden aan de tweede trede van de Ladder van duurzame verstedelijking, waarin moet worden beschreven in hoeverre binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Reclamanten vinden, dat de inpassing van de beoogde ontwikkeling onvoldoende is gemotiveerd en in strijd is met de eisen waaraan de motivering volgens de Ladder van duurzame verstedelijking moet voldoen. Daarom achten zij de conclusie, dat “de locatie Panoven een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijke gebied betreft” NIET juist.

Omdat volgens reclamanten de eerste 2 treden van de ladder van duurzame verstedelijking onvoldoende dan wel onjuist zijn gemotiveerd, is het ontwerpbesluit in strijd met artikel 3.1.6. BRO.

Reactie op onderdeel 2. Ladder van duurzame verstedelijking

In eerste instantie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is gesteld in de reactie op onderdeel 3 van zienswijze 1.

Daarnaast kan opgemerkt worden, dat de ontwikkelingen, die mogelijk gemaakt worden op basis van de voorliggende plannen, zich afspelen in bestaand stedelijk gebied. Daarover bestaat bij de provincie en de regio geen misverstand. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour en vormt als zodanig een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijke gebied.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3, Bewoners van het perceel Maria Montessoristraat 6

Deze zienswijze zal hieronder eerst worden samengevat en daarna worden voorzien van een **reactie**. Omdat de zienswijze bestaat uit een algemeen gedeelte en een drietal specifieke onderdelen, zal deze indeling hieronder ook worden aangehouden.

Samenvatting algemeen deel

De zienswijze is niet alleen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg”, maar ook tegen het ontwerpbesluit Hogere waarden in het kader van de Wet Geluidhinder.

Aangegeven wordt, dat de reclamanten al in 2013 hun bezorgdheid hebben uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling door middel van een inspraakreactie/ zienswijze. Dit heeft niet geleid tot honorering van de bedenkingen, maar juist tot een ongunstige aanpassing van de plannen. Er is nu namelijk tevens voorzien in een horecagelegenheid op zeer kort afstand van hun woning. Ook zijn intussen alle bomen gekapt, waardoor de buffer tussen het plangebied en de Maria Montessoristraat is verdwenen.

Reactie op het algemene deel

Omdat de bezwaren van de reclamanten vervolgens puntsgewijs nader uiteengezet worden, wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op deze onderdelen, zoals hieronder is opgenomen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 1. Ruimtelijke ordening; nut en noodzaak

Reclamanten vinden, dat de voorgestane ontwikkeling op een betrekkelijk klein plangebied, in de onmiddellijke buurt van een woonwijk, niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Zij voeren daarvoor de volgende argumenten aan:

- *De behoefte aan twee supermarkten met bijbehorende parkeervoorzieningen is niet aangetoond;*
- *Het vestigen van een horecagelegenheid op zeer korte afstand van een woonwijk is planologisch ongewenst;*
- *Door de hoogte van de op te richten bedrijfsgebouwen (van 8 tot 10 meter) zal het uitzicht vanuit de woning op de omgeving grotendeels verloren gaan.*

Zij bestrijden de opmerking in de Nota Inspraakreacties (onder punt K), dat bij het ontwerp van het terrein en de bebouwing zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bestaande woonbebouwing. Volgens hen is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie op onderdeel 1. Ruimtelijke ordening; nut en noodzaak

- Ten aanzien van de opmerkingen over de behoefte aan twee supermarkten wordt verwezen naar hetgeen hierboven is gesteld als reactie op onderdeel 3 van zienswijze 1;
- De omgeving van het plangebied kan beschouwd worden als een “gemengd gebied”. (zie in dit verband ook paragraaf 3.2 van het akoestisch rapport bedrijven, dat als bijlage 7 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg”). Op basis van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” dient er in een gemengd gebied een afstand in acht genomen te worden tussen een horecavestiging en een woning van minimaal 10 meter. Omdat de afstand tussen de geplande horecavestiging en de dichtstbijzijnde woning (Maria Montessoristraat 4) ongeveer 15 meter bedraagt en de afstand tot het pand van de reclamanten (Maria Montessoristraat 6) ongeveer 30 meter, wordt ruimschoots aan deze afstandsnorm voldaan;

- Ten aanzien van de horecagelegenheid wordt verwezen naar het akoestische onderzoek, dat door de ODRU is verricht ten aanzien van de bedrijven in het plangebied (opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg”). Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden, dat de vestiging van een horecagelegenheid op de voorgestelde locatie niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat;
- Ten aanzien van het verlies aan uitzicht kan allereerst opgemerkt worden, dat er geen “recht op ongewijzigd behoud van uitzicht” bestaat. Voorts mag de bebouwing in de omgeving van het pand Maria Montessoristraat 6 niet maximaal 8 tot 10 meter hoog worden, maar maximaal 8,5 meter. Daarnaast kan opgemerkt worden, dat de woning vooral gericht is op de Maria Montessoristraat zelf en het gebied ten noorden van de Hogedijk en in veel mindere mate op het gebied tussen de Baronieweg en de Hogedijk. Uitsluitend in de richting van de Baronieweg zal het uitzicht vanuit de woning Maria Montessoristraat 6 beperkter worden. Maar dit leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Op basis van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden, dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 2. Geluidhinder en andere overlast

Reclamanten zijn van mening, dat het vestigen van een horecagelegenheid met parkeervoorzieningen op zeer korte afstand van een woonwijk een bron van overlast en milieuhinder voor de bewoners van die wijk zal vormen. Vooral omdat er niet gezorgd wordt voor voldoende afscherming in de vorm van een groenbuffer of geluidswal.

Zij vragen zich af, of er bij de milieuonderzoeken wel rekening gehouden is met de geluidsoverlast, uitstoot van fijnstof en de lichthinder veroorzaakt door de te vestigen horecagelegenheid en het gebruik van het parkeerterrein.

Onderzoeken hebben aangetoond, dat de herinrichting van de Baronieweg tot gevolg zal hebben, dat de geluidsgrenswaarden op hun woning overschreden zullen worden en dat akoestische maatregelen aan de woning nodig zijn om een acceptabel binnenmilieu te bereiken. Hoewel daarmee in theorie een acceptabel binnenmilieu kan worden bereikt, zal het woonklimaat in de tuin bij de woning blijvend worden aangetast.

Zij verwachten, dat de geluidsemissie van de Baronieweg door de afschermende werking van de bedrijfsgebouwen eerder zal af- dan toenemen. Maar de milieuhinder van het parkeerterrein en de horecagelegenheid nabij hun woning zal naar verwachting aanzienlijk zijn. Uit de stukken blijkt niet, dat rekening is gehouden met deze ongewenste ontwikkeling

Reactie op onderdeel 2. Geluidhinder en andere overlast.

In het akoestische rapport, dat door de ODRU is opgesteld ten aanzien van de bedrijven in het plangebied (bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan “Panoven- Baronieweg”) wordt uitvoerig ingegaan op de invloed, die de vestiging van de horecagelegenheid zal hebben op de omgeving. Daarbij is niet alleen gekeken naar het geluid, veroorzaakt door het rijden van auto's, maar ook naar het dichtslaan van portieren, het bevoorraden van de horecagelegenheid en naar het geluid, dat gasten veroorzaken op het terras. In het akoestische onderzoek wordt ten aanzien van de woningen aan de Maria Montessoristraat het volgende geconcludeerd:

“Op meerdere woningen aan de Maria Montessoristraat wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt echter niet overschreden. Gezien het hoge omgevingsgeluid in de omgeving, veroorzaakt door diverse verkeerswegen in de omgeving, zullen de activiteiten binnen het plangebied niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat”. (einde citaat)

Er wordt inderdaad niet voorzien in een geluidswal, maar wel in een groene buffer. Er zal langs de noordzijde van het parkeerterrein namelijk een groene afscherming aangebracht worden, waardoor het parkeerterrein landschappelijk ingepast kan worden. Dit levert niet direct een geluidsreductie op, maar wel een visuele afscherming.

In het luchtkwaliteitsonderzoek, opgesteld door de ODRU (zie bijlage 9 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan “Panoven- Baronieweg”) wordt geconcludeerd, dat de beoogde realisering van het plan ruimschoots voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit.

Tenslotte kan opgemerkt worden, dat er wel degelijk rekening is gehouden met de mogelijke lichthinder in de vorm van inschijnende koplampen van personenwagens en vrachtverkeer. Rond nagenoeg het gehele parkeerterrein is afschermende beplanting geprojecteerd, die er voor zorgt, dat het eerder genoemde inschijnen van koplampen tot een minimum beperkt wordt. Om te waarborgen, dat er inderdaad een afschermende beplanting rond het parkeerterrein zal worden gerealiseerd is er een zogenaamde “voorwaardelijke verplichting” opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.5.3). Op deze manier kan er voor gezorgd worden, dat de afschermende beplanting ook daadwerkelijke aangebracht wordt.

Voor een reactie op de opmerkingen betreffende de overschrijding van de grenswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaaï wordt verwezen naar de nota zienswijzen, die specifiek is opgesteld met betrekking tot het ontwerp-besluit hogere waarden.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting onderdeel 3. Verdwijnen van openbaar groen

Reclamanten wijzen er op, dat in onderdeel O van de Nota Inspraakreacties is aangegeven, dat bij de woonwijk geen groen zal verdwijnen met uitzondering van de laanbeplanting langs de Parallelweg. De werkelijkheid is echter anders: In oktober 2014 is langs de Maria Montessoristraat de volledige houtopstand gekapt, die een buffer zou kunnen vormen tussen hun woning en de geplande horecagelegenheid. Zij achten toezeggingen van de projectontwikkelaar, dat er een ligusterhaag zal worden aangeplant geen oplossing voor dit probleem. Bovendien is dit “rechtens niet afdwingbaar”. Volgens reclamanten ontbreekt het aan een planologische regeling van de toezegging in de Nota Inspraakreacties, omdat op de verbeelding bij het ontwerpplan langs de Montessoristraat geen groenstrook is opgenomen

Samenvattend wordt geconstateerd, dat het bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening en om die reden in heroverweging genomen dient te worden. Het vestigen van een horecagelegenheid met parkeervoorzieningen nabij hun woning dient te worden geschrapt en er dient een behoorlijke groenstrook (in de vorm van beplanting dan wel geluidswal met beplanting) op de verbeelding te worden opgenomen.

Reactie op onderdeel 3. Verdwijnen van openbaar groen.

Op de verbeelding, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “Panoven-Baronieweg” is inderdaad geen bestemming “Groen” opgenomen langs de Maria Montessoristraat. Maar binnen de bestemming “Bedrijf” is langs de gehele grens met de Hogedijk/ Maria Montessoristraat de aanduiding “specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing” op de plankaart opgenomen. Deze aanduiding is gekoppeld aan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.3 van de planregels. Om te waarborgen, dat er inderdaad een afschermende beplanting rond het parkeerterrein zal worden gerealiseerd is er namelijk een zogenaamde “voorwaardelijke verplichting” opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op deze manier kan er voor gezorgd worden, dat de afschermende beplanting ook daadwerkelijke aangebracht wordt (“rechtens afgedwongen”), voordat bezoekers van bijvoorbeeld de supermarkt(en) of de horecavestiging gebruik mogen maken van het parkeerterrein.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Baronieweg.

Zienswijze 4, B.Buster, Veldoven 13

De zienswijze zal hieronder eerst worden samengevat en daarna worden voorzien van een **reactie**.

Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op de verkeerssituatie op de Panoven. Volgens de heer Buster hebben de ontwikkelingen rondom de Panoven tot gevolg, dat het aantal verkeersbewegingen zal stijgen. De Panoven staat nu al bekend als een onveilige weg, terwijl het de belangrijkste fietsroute is van- en naar het Cals College.

De heer Buster geeft aan, dat hij zijn zorgen ook al in het kader van de uitbreiding van het Cals College kenbaar heeft gemaakt, maar dat heeft nog niet geleid tot veranderingen. Hij vindt, dat de verkeerssituatie op de Panoven integraal deel dient uit te maken van een bestemmingsplanwijziging, zowel van het Cals College als van het gebied Panoven-Baronieweg.

De heer Buster vindt, dat de verkeerssituatie verbeterd dient te worden voordat er sprake is van wijzigingen op basis van bestemmingsplannen en niet andersom. Ondanks toezeggingen van de gemeente, dat dit in het plan meegenomen zou worden, is hiervan nog geen sprake.

Hij verwijst voor een inhoudelijke onderbouwing naar zijn eerdere zienswijze (sectie verkeersstromen Panoven) van 30 november 2014. De heer Buster vindt, dat er van een verruiming van het bestemmingsplan geen sprake kan zijn zolang er geen verbetering in de verkeersstromen gerealiseerd is.

Reactie

Bij zowel de procedure voor de uitbreiding van het Cals College als de inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Hogedijk hebben diverse bewoners hun zorgen geuit over de verkeerssituatie op de Panoven. Dit was voor de gemeente aanleiding om een onafhankelijk adviesbureau te vragen om de verkeerssituatie op de Panoven, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen, nader te analyseren en maatregelen te bedenken om de verkeerssituatie te verbeteren. Op basis hiervan heeft de gemeente besloten om een set aan verkeersmaatregelen te treffen die ervoor moeten zorgen dat de verkeersveiligheid op de Panoven verbetert.

Alvorens de gemeente maatregelen gaat uitvoeren zijn deze ter inzage gelegd en is hiervoor begin mei 2015 een inloopavond gehouden. De voorstellen komen er kort gezegd op neer dat het parkeren langs de Panoven nabij het Cals College verminderd zal worden (verbodsborden) en dat op de Panoven tussen de Merianweg en de Boerhaaveweg eenrichtingsverkeer wordt ingesteld. Hierbij kan het autoverkeer alleen in zuidelijke richting rijden. Wij verwachten dat hierdoor minder conflictsituaties ontstaan, omdat auto's zich deels in de rijrichting van de fietsers zullen begeven en er niet meer van twee kanten autoverkeer kan komen (overzichtelijker).

Het is gewenst de relatie tussen de ontwikkelingen in het plangebied Panoven-Baronieweg en de ontwikkelingen rond het Cals College te verduidelijken. Omdat het huidige gebouw van het Cals College IJsselstein aan de Hogedijk te klein is geworden heeft het Cals College plannen om de school uit te breiden. Zoals aangegeven in bijlage II bij de nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan zal deze uitbreiding enkel een beperkte toename in fietsverkeer worden verwacht. Met de uitbreiding van het Cals College zal een bestaande noodlocatie worden opgeheven en bij de locatie aan de Hogedijk worden gevoegd. Het aantal parkeerplaatsen zal niet worden gewijzigd en de leraren die nu op de noodlocatie moeten zijn, parkeren nu ook al bij de locatie aan de Hogedijk. Er worden daarom na de uitbreiding geen extra autobewegingen verwacht.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid van de (extra) schoolgaande fietsers heeft Movares een studie uitgevoerd. Hierin worden maatregelen voorgesteld om de verkeersdruk op de Panoven te verminderen. Deze maatregelen veroorzaken geen extra verkeerstromen op de Baronieweg en de nieuw aan te leggen weg. De in paragraaf 5.3 van het akoestisch onderzoek geschetste verkeersintensiteiten geven daarom een voldoende representatief beeld, ook na eventuele aanpassingen aan de infrastructuur ten behoeve van het Cals college.

Geconcludeerd kan worden, dat de zienswijze niet leidt tot inhoudelijke aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Baronieweg.

Wel leidt deze zienswijze –tezamen met andere zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan, waarin de uitbreiding van het Cals College mogelijk wordt gemaakt- tot het nemen van verkeersmaatregelen op de Panoven.

Aanpassingen

Onderstaand wordt ingegaan op de aanpassingen, die naar aanleiding van de zienswijzen, dan wel ambtelijk, worden voorgesteld.

Aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan(naar aanleiding van zienswijzen)

- Geen

Aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan (ambtshalve)

- In paragraaf 1.4. “Voorgeschiedenis” wordt gesproken over “het knippen van het plangebied (deels bestemmingsplan en deels ruimtelijke onderbouwing)”. Dit kan aanleiding geven tot verwarring. Daarom zal de term “ruimtelijke onderbouwing” in de betreffende zinsnede vervangen worden door “Omgevingsvergunning”. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de verleende omgevingsvergunning.

Aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan (naar aanleiding van zienswijzen)

- Artikel 12 lid 1 onder a van de regels wordt in die zin aangepast, dat de vergroting van de oppervlaktemaat op basis van de “10%-regeling” niet van toepassing is voor een supermarkt.

Aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan (ambtshalve)

- Artikel 3.5.3 (Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing) zal als volgt aangevuld worden:
“Deze landschappelijke inpassing mag niet onderbroken worden ten behoeve van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van een noodontsluiting bij calamiteiten vanaf het parkeerterrein in de richting van de Maria Montessoristraat”.
Op deze wijze wordt voorkomen, dat er toch een verbinding voor het gemotoriseerde verkeer gemaakt wordt vanaf het parkeerterrein in de richting van de Maria Montessoristraat (anders dan een noodontsluiting bij calamiteiten)

Aanpassingen op de plankaart (naar aanleiding van de zienswijzen)

- Geen

Aanpassingen op de plankaart (ambtshalve)

- Geen

20 mei 2015