

Nota inspraak en overleg Voorontwerp uitwerkingsplan Floridalaan IJsselstein

Gemeente IJsselstein

25 januari 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt de Nota inspraak en overleg behorende bij het voorontwerp uitwerkingsplan 'Floridalaan IJsselstein'. Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft met ingang van 5 november tot en met 16 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast hebben de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de mogelijkheid gehad een overlegreactie op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in te dienen. Het plan heeft ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum in het stadhuis en was raadpleegbaar op de gemeentelijke website. De gemeente heeft in deze nota alle inspraakreacties en overlegreacties samengevat en aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging van het uitwerkingsplan. In totaal zijn er 7 inspraakreacties en 2 overlegreacties binnengekomen.

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

Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

Gedurende de inspraaktermijn zijn 7 inspraakreacties ontvangen.

Nr.	Naam	Adres
1	Indiener	Floridalaan 33
2	Indiener	Boomgaard 218
3	Indiener	Boomgaard 71
4	Indiener	Elstarpad 4
5	Indiener	Lunenburg 4
6	Indiener	Boomgaard 79
7	Indiener	Jacob van Deventerstraat

2.1 Inspraakreacties

2.2.1 Indiener inspraakreactie nr. 1

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is op 16 december 2015 per mail aangevuld.

Reactie

Inspreker vindt de nieuwe woningen te dicht gesitueerd op de straat, wat het ruimtelijk beeld van de straat verslechterd. Daarnaast vreest inspreker dat in de tuinen van de bestaande woningen aan de Floridalaan minder zonlicht zal zijn. Het voorstel van inspreker is om de woningen verder naar achteren te plaatsen.

De maximale bouwhoogte van 10 meter, zoals deze in het uitwerkingsplan is opgenomen, vindt inspreker te hoog. Dit geeft een rommelig gezicht en ook hierbij bestaat de vrees voor een verminderd zonlicht bij de bestaande woningen. Inspreker stelt voor om de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen niet hoger te laten zijn dan de bouwhoogte van de bestaande woningen.

Ook de mogelijkheid van verschillend materiaalgebruik voor de nieuwe woningen zorgt voor een rommelig geheel en past niet bij de chique uitstraling die zowel de wijk als het Groene Balkon uitstraalt.

Beantwoording

Het voorontwerpuitwerkingsplan Floridalaan maakt straks onderdeel uit van het bestemmingsplan Zenderpark (moederplan). In het bestemmingsplan Zenderpark zijn voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan dient te voldoen. In de uitwerkingsregels van het moederplan is onder meer bepaald dat moet worden aangesloten op de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 14 Wonen van het bestemmingsplan Zenderpark.

In het voorontwerpuitwerkingsplan is voor de nieuwe woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Voor de bestaande woningen aan Floridalaan 33 tot en met 43 is in het bestemmingsplan Zenderpark een maximale goot- en bouwhoogte van 11 meter opgenomen. De voorgestelde regeling voor de goot- en bouwhoogte in het voorontwerpuitwerkingsplan Floridalaan voldoet aan de kaders zoals deze zijn opgenomen in het moederplan. Daarnaast is de regeling voor de maximale bouwhoogte voor de nieuwe woningen strikter, de woningen zijn lager, dan voor de bestaande woningen.

Verder wordt gevreesd voor een toename van schaduwwerking. De gemeente heeft voor het project door Kien Ontwerp een bezonningsstudie laten uitvoeren. Bij deze studie is uitgegaan van het maximale bouwvolume voor de nieuwbouw. Uit deze studie blijkt dat de schaduwwerking door de nieuwbouw weliswaar toeneemt, maar dat er op de tegenover gelegen percelen geen sprake is van een verslechtering. Zie ook de bezonningsstudie die als bijlage aan de inspraaknota is toegevoegd.

Voor het project Floridalaan is een stedenbouwkundig ontwerp door het college vastgesteld. In dit ontwerp is niet alleen gekeken naar de plaatsing van de woningen op de kavels, maar ook naar het groter geheel. Net als bij de bestaande woningen, worden de nieuwe woningen op enige afstand van de openbare weg gesitueerd. De afstand van de nieuwe woningen tot de openbare weg is weliswaar korter (ca. 1,5 meter). De rooilijn van de nieuwe woningen is gelijk aan de rooilijn van de kantoren aan

de Floridalaan. De bestaande structuren in de openbare ruimte, bijvoorbeeld het bestaande wegprofiel, worden niet aangetast door de nieuwbouw.

Wat betreft welstand wil de gemeente het volgende opmerken. Voor het project worden kaders meegegeven, ook voor welstand. Binnen dit kader zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning door welstand worden geadviseerd.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.2 Indiener inspraakreactie nr. 2

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend.

Reactie

Inspreker vraagt aan de gemeente om de mogelijkheid te onderzoeken om het bouwverkeer over het bedrijventerrein via de Einsteinweg naar de Floridalaan te leiden om op deze wijze de Boomgaard te ontzien.

Beantwoording

Het omleiden van het bouwverkeer via de Einsteinweg naar de Floridalaan is een vraag die bij de uitvoering van het project aan de orde komt en maakt feitelijk geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. De gemeente gaat deze suggestie nader onderzoeken of dit mogelijk is.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.3 Indiener inspraakreactie nr. 3

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend.

Reactie

Kan het bouwverkeer via het industrieterrein verlopen in plaats van over de Boomgaard.

Beantwoording

Het omleiden van het bouwverkeer via de Einsteinweg naar de Floridalaan is een vraag die bij de uitvoering van het project aan de orde komt en maakt feitelijk geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. De gemeente gaat deze suggestie nader onderzoeken of dit mogelijk is.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.4 Indiener inspraakreactie nr. 4

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend.

Reactie

Inspreker is erg blij met de plannen voor de Floridalaan en wordt graag op de hoogte gehouden van het vervolg.

Beantwoording

De gemeente zal alle informatie van geïnteresseerden voor de kavels doorsturen naar het makelaarskantoor die de kavels in verkoop krijgt.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.5 Indiener inspraakreactie nr. 5

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend.

Reactie

Inspreker wil geïnformeerd worden over de beschikbaarheid van de kavels.

Beantwoording

De gemeente zal alle informatie van geïnteresseerden voor de kavels doorsturen naar het makelaarskantoor die de kavels in verkoop krijgt.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.6 Inspraakreactie indiener nr. 6

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend.

Reactie

Inspreker wil geïnformeerd worden over de beschikbaarheid van de kavels.

Beantwoording

De gemeente zal alle informatie van geïnteresseerden voor de kavels doorsturen naar het makelaarskantoor die de kavels in verkoop krijgt.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.7 Inspraakreactie nr. 7

Indiener heeft op 19 november 2015 een inspraakreactie ingediend.

Reactie

Inspreker geeft aan interesse te hebben voor een kavel.

Beantwoording

De gemeente zal alle informatie van geïnteresseerden voor de kavels doorsturen naar het makelaarskantoor die de kavels in verkoop krijgt.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 3 Overlegreacties

Gedurende de inspraaktermijn zijn 2 overlegreacties ontvangen.

3.2.1 Overlegreactie provincie Utrecht

Indiener heeft op 13 november 2015 een reactie gegeven.

Reactie

Het voorontwerp uitwerkingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

De overlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

3.2.1 Overlegreactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Indiener heeft op 19 november 2015 een reactie gegeven.

Reactie

Het waterschap adviseert positief op het voorontwerp uitwerkingsplan. Het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill principe'. Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Voor het plan is in het verleden al extra waterberging aangelegd;
- De tuinen van de huizen lopen door tot aan de watergang dat in beheer is bij het waterschap. Daarom is in de toelichting informatie opgenomen over de vergunningplicht bij bouwen van steigers en vlonders;
- De gevolgen voor andere relevante waterthema's zijn goed beschreven in de toelichting van het plan.

Beantwoording

De gemeente neemt kennis van het advies van het waterschap. Het advies van het waterschap wordt verwerkt in de toelichting van het uitwerkingsplan.

Aanpassing

Het advies van het waterschap wordt verwerkt in de toelichting van het uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 4 Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de inzage periode is geconstateerd dat er nog een aantal aanpassingen in het voorontwerpuitwerkingsplan gewenst zijn. Met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen wordt de plaatsing van de woning op de kavel verduidelijkt en de voorwaarde voor het aantal parkeerplaatsen per woning verder verscherpt.

Verbeelding

- Binnen het bestemmingsvlak wordt de verkaveling opgenomen.
- Per kavel wordt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak opgenomen.
- De bestemming 'Tuin' sluit aan op het bouwvlak.
- De aanduiding 'maximum aantal woningen' wordt van de verbeelding verwijderd.
- Per bouwvlak worden de volgende aanduidingen opgenomen:
 - bouwaanduiding 'vrij' voor vrijstaande woningen
 - maximum bouwvolume = 730m³
 - maximum goot- / bouwhoogte = 10/10 meter

Regels

Aanpassingen aan artikel 6 Wonen

6.2.1 Hoofdgebouwen

Lid b en c worden geschrapt.

Het volgende lid wordt nieuw toegevoegd:

Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Parkeren

Per woning dient te worden voorzien in de realisatie van 2 parkeerplaatsen. Aan deze regel wordt toegevoegd "op eigen terrein".

Wijziging van de procedure

Met het intekenen van de verkaveling is geconstateerd dat de bestemmingsplansituatie niet overeen komt met de feitelijke situatie. Het uitwerkingsgebied is te klein om de volledige verkaveling in te tekenen. Daarnaast rust op een deel van de grond die straks verkocht wordt de bestemming Water.

Het aanpassen van de bestemming Water naar Wonen past niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Zenderpark. Het is van belang dat de situatie in het bestemmingsplan overeen komt met de feitelijke situatie. Om deze reden wordt de procedure van het uitwerkingsplan omgezet naar een bestemmingsplanprocedure, waarmee voor het gehele gebied de juiste bestemmingen opgenomen kunnen worden. Dit houdt in dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en dat na de inzage termijn de gemeenteraad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Overzicht wijzigingen

Het uitwerkingsplan Floridalaan IJsselstein wordt op de volgende onderdelen aangepast.

Verbeelding

- Binnen het bestemmingsvlak wordt de verkaveling opgenomen.
- Per kavel wordt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak opgenomen.
- De bestemming 'Tuin' sluit aan op het bouwvlak.
- De aanduiding 'maximum aantal woningen' wordt van de verbeelding verwijderd.
- Per bouwvlak worden de volgende aanduidingen opgenomen:
 - bouwaanduiding 'vrij' voor vrijstaande woningen
 - maximum bouwvolume = 730m³
 - maximum goot- / bouwhoogte = 10/10 meter

Regels

Aanpassingen aan artikel 6 Wonen

6.2.1 Hoofdgebouwen

Lid b en c worden geschrapt.

Het volgende lid wordt nieuw toegevoegd:

Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Parkeren

Per woning dient te worden voorzien in de realisatie van 2 parkeerplaatsen. Aan deze regel wordt toegevoegd "op eigen terrein".

Toelichting

Paragraaf 4.10 Water van de toelichting van het uitwerkingsplan wordt aangevuld met het advies van het waterschap.