

Participatie omwonenden

Bestemmingsplan

Panoven 23

IJsselstein

21 september 2022

Participatie omwonenden

Initiatiefnemer heeft in het kader van participatie voor de beoogde ontwikkeling aan de Panoven 23 te IJsselstein overleg gehad met de omgeving. In het onderstaande is hierover een verslag opgenomen. Onderstaande partijen zijn persoonlijk uitgenodigd voor een gesprek met de initiatiefnemer.

R.K. Muziekvereniging Amicitia

Panoven 14, 3401 RA IJsselstein

Laten weten muziek te maken die tot overlast kan zorgen. Ook laten ze weten dat zij openbare parkeergelegenheid heeft waarvan ze zelf gebruik willen maken.

Scouting Nico Steenbeekgroep

Panoven 10 3401 RA IJsselstein

Laat weten kinderactiviteiten te verzorgen waarvan ze veel mogelijk op het buitenterrein en vaak met kampvuur.

KPJ De Deel

Panoven 10A 3401 RA IJsselstein

Laat weten een vergunning te hebben voor feesten en partijen tot 01.00 uur en terrasvergunning tot 23:00 uur. En wil dat dat duidelijk is voor de kopers. Ze verzoeken om een kettingbeding dat overgaat bij wissel van eigenaar. Na overleg met de notaris stelt die ook dat het daarmee juridisch zo volledig mogelijk is vastgelegd. Ook laten ze weten dat zij openbare parkeergelegenheid heeft waarvan ze zelf gebruik willen maken. En er zijn openbare parkeerplaatsen die tegen het pand aanliggen die ze liever zelf gebruiken. We zullen de kopers daarover informeren. In de bijlage is het kettingbeding opgenomen.

Eigenaren woning ten oosten van de projectlocatie

Laten weten kennis te hebben genomen van de plannen.

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de eigenaar van de oostelijk gelegen vrijstaande woning. Mede door dit overleg is het bouwvlak van de vier nieuwe woningen aan de Panoven 23 iets verschoven naar de westzijde. Meer schuiven met het bouwvlak was niet wenselijk aangezien de toegangsweg tot de IJsselkade daarmee onnodig versmald zou worden. Hiertoe zal het oostelijk gelegen stukje grond worden aangeboden aan de burens met de reden dat die de wens hebben de tuin verder uit te bereiden zodat ze ook makkelijker kunnen parkeren. Zij zijn voornemens dit te kopen.

Eigenaar huurwoningencomplex links van de locatie

Providus Overtoom 1 3401 BK IJsselstein

Initiatiefnemer heeft de eigenaar van het wooncomplex geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling aan de Panoven 23. Aangegeven is dat ze geen bezwaar hebben op de ontwikkeling.

Uitkomst participatie

N.a.v. bovengenoemde bezwaren heeft initiatiefnemer een passende oplossing gevonden en gecommuniceerd aan de belanghebbende. Hier is geen inhoudelijke reactie meer opgekomen.

Om aan de wensen van de omgeving tegemoet te komen heeft initiatiefnemer een oplossing gevonden via notariskantoor Blokhuis en Duinstra. Bij de verkoop van de woningen wordt een kettingbeding toegevoegd in de koopakte waarin wordt opgenomen dat de eigenaren op de hoogte zijn van de situatie van de zuidelijk gelegen maatschappelijke voorzieningen. (zijnde R.K. Muziekvereniging Amicitia, Scouting Nico Steenbeekgroep en KPJ De Deel)

Een kettingbeding ziet op een bepaalde verplichting die bij verkoop van het betreffende onroerende goed overgaat op de nieuwe eigenaar (en op daarop volgende eigenaars). Het gaat dan steeds om een verplichting om iets te dulden of om iets niet te doen.

Bestemmingsplan

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

Hiervoor is in de toelichting op het bestemmingsplan paragraaf 4.8 'Milieuzoneringen' opgenomen. Deze paragraaf is in de beoordeling van het bestemmingsplan door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) in het ROM integraal advies van d.d. 1 augustus 2022 (kenmerk: Z/21/192837 / D - 671655) akkoord bevonden.