

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan

Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

Toelichting plan

Het voornemen is om op het perceel van de Hoge Dijk 17 te IJsselstein een bouwplan te realiseren voor de bouw van 4 woningen. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een concept bestemmingsplan aangeleverd. Betreffende ruimtelijke onderbouwing vormt de verantwoording van de nieuwbouwmogelijkheden voor deze locatie.

Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 20 Augustus 2020 tot en met Woensdag 30 September 2020 ter inzage gelegen (IDN NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VO01). Tijdens de inspraakprocedure kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken. Tevens is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan de Provincie Utrecht, het Waterschap en de Veiligheidsregio Utrecht

Tijdens de terinzagelegging is er 1 inspraakreactie ontvangen en 3 vooroverlegpartner reacties. De reacties zijn allen binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en daarmee ontvankelijk verklaard.

Gesprek initiatiefnemer – indiener zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft er een gesprek tussen indiener en initiatiefnemer plaatsgevonden waarin de bezwaren zijn besproken. Tijdens het gesprek zijn de voornaamste bezwaren besproken en zijn er meerdere afspraken gemaakt ten aanzien van de verdere bestemmingsplan procedure. Een samenvatting van het gesprek is hieronder opgenomen.

Namens initiatiefnemer geeft de (architect- nadere een toelichting op het schetsontwerp en in het bijzonder de situering van de woningen. t. Hieruit blijkt dat het huidige ontwerp niet het oppervlak van het gehele bouwvlak betreft, maar een gedeelte waardoor het bouwvlak l onder de 100 m² blijven. Door indiener was aangegeven dat er een begane grondvloer van 145 m² mogelijk zou kunnen worden gebouwd. Dit blijkt niet het geval te zijn. Dit betekent ook dat de verwachte inkijk, vanaf de eerste verdieping daardoor niet aan de orde is, mede ook ingegeven door de inrichting van betreffende ruimte. Tevens zal er nog begroeiing worden aangebracht. Daarnaast maakt de indiener de opmerking dat het bouwvlak veel te dicht richting de perceelgrens is gelokaliseerd.

Inspraakreactie

De ambtelijke beantwoording van de inspraakreactie is hieronder opgenomen.

Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
<u>Bouwvolume en bouwvlak</u> Indiener geeft aan dat het bouwvlak te dicht aan naastgelegen perceel is gelokaliseerd.	Het bouwvlak bevindt zich op meer dan 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van Hoge dijk 17 wat een normale afstand is voor vrijstaande woningen. Hiermee is voldoende afstand tot de bestaande perceelsgrens gewaarborgd. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zullen de bouwvlakken van de vrijstaande woningen aan de Hoge Dijk verkleind naar 11,3 bij 8,25 meter. Dit komt neer op een oppervlakte van circa 93,2 m². Het totale begane grondoppervlak is op basis van de ontwerptekeningen van de architect inclusief aan- en uitbouw / bijgebouw 109,2 m². Het bouwvlak komt strakker om de woning komen te liggen wat er voor zorgt dat deze ook minder dicht bij de perceelsgrens van Hoge Dijk 17 ligt. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens bedraagt nu ruim 3,5 meter. Daarnaast is het bouwvlak	Ja, het bouwvlak wordt verkleind waardoor het minder dicht op de zijdelingse perceelsgrens ligt.

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

	ruim 1 meter meer naar voren gepositioneerd.	
<u>Bouwhoogte</u> Indiener ervaart hinder als gevolg van de bouw- en goothoogte en het verminderen van de zoninval	Overige woningen aan de Maria Montessoristraat (inclusief Hoge dijk 17) hebben de volgende afmetingen: maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 9 meter. Aan de overzijde van de Maria Montessoristraat hebben sommige woningen een maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 11 meter. Door slechts een maximale goothoogte van 4 meter aan te houden, in plaats van een maximale goothoogte van 6 meter, is er zorgvuldig rekening gehouden met de directe omgeving aangezien de maximaal toegestane goothoogte significant lager is dan in de directe omgeving. Niet alleen qua beeld maar ook qua eventuele schaduwwerking is dus ter dege rekening gehouden met de directe omgeving. Dat de nokhoogte op maximaal 10 meter in plaats van 9 meter is gezet heeft een zeer beperkte invloed aangezien de woningen voorzien zijn van een kap. Overigens is het heden ten dage gebruikelijk om maximaal 10 meter aan te houden in plaats van 9 meter aangezien de (technische) eisen die gesteld worden aan woningen in de loop van de tijd gewijzigd zijn en iets meer ruimte vragen.	Geen
<u>Rooilijn – Welstandsnota</u> Indiener merkt op dat huidige plan in strijd is met het doel en de strekking van de welstandsnota. Ter plaatse moet volgens indiener moet de oorspronkelijke lintstructuur worden gehandhaafd. Voor wat betreft de situering van de bouwvlakken, verwijst de indiener naar hoofdstuk 3.2 uit de Welstandsnota 2013 gemeente IJsselstein. De Hoge Dijk is een van de oorspronkelijke linten in IJsselstein. Meer in het bijzonder dient gekeken te worden naar het volume van de bouwplannen en de	Een licht verspringende rooilijn is kenmerkend voor een bebouwingslint. In het huidige plan is dit niet het geval.	Ambtelijk geen. Initiatiefnemer zal bouwvlak meer richting weg Hoge Dijk positioneren waardoor wordt voldaan aan redelijke eisen welstandsnota.

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

sitering van het bouwvlak. Er dient namelijk naar gestreefd te worden dat alle bebouwing zorgvuldig op elkaar afgestemd dient te worden en dat is bij het huidige plan dus niet zo. Bijzondere aandacht vraagt ook het verspringen van de bouwvlakken ten opzichte van de Hoge Dijk om de twee vrijstaande huizen aansluiting te laten vinden met de twee-onder-een-kapwoningen die op de Maria Montessoristraat gebouwd zullen worden.		
<u>Parkeren</u> Indiener geeft aan dat er, vanwege de bouwvlakken, onvoldoende ruimte zal zijn voor parkeren op eigen terrein.	De aanvraag voldoet aan de geldende parkeernorm zoals gehanteerd wordt binnen de gemeente IJsselstein. Het is aan de aanvrager om ervoor zorg te dragen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk op eigen terrein gerealiseerd gaan worden. Ter aanvulling wordt nog gemeld, dat in artikel 11.1 van de regels is bepaald dat, conform het gemeentelijke parkeerbeleid, ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst op de parkeervoorzieningen die bij de realisatie van het plan worden aangelegd.	Geen
<u>Gasloos bouwen – warmtepomp</u> Indiener heeft zorg dat de beoogde warmtepomp zal zorgen voor geluidshinder.	Na aanleiding van de vrees voor geluidsoverlast van warmtepompen, heeft de Rijksoverheid per 1 januari 2021 het Bouwbesluit hierop aangepast. In het Bouwbesluit 2012 (aanpassing 2021), zijn strenge geluidsnormen opgenomen om geluidsoverlast van warmtepompen te voorkomen. De geluidsnormen gelden op de perceelsgrens, zodat niet alleen omliggende woningen, maar ook de tuinen van aangrenzende percelen zijn beschermd. Het Bouwbesluit voorziet ook in eisen voor warmtepompen met betrekking tot het geluid in de eigen woning. Het bevoegd gezag voert controles uit of het geluid van warmtepompen voldoet aan de strenge regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Indien niet wordt voldaan, wordt handhavend opgetreden.	Geen

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

<u>Geluid – wegverkeerlawaaï & de Kroon</u> Indiener is van mening dat de invloed van de ontwikkeling van bedrijventerrein de Kroon onvoldoende is meegenomen in de geluidsrapportage.	De geluidbelastingen als gevolg van de Baronieweg en N210 bedragen volgens het akoestisch onderzoek respectievelijk 46 dB en 41 dB. Wanneer de totale verkeerstroom met een factor 1,5 zou toenemen, dan veroorzaakt dat een toename van 1,8 dB. Daarmee wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds niet overschreden. Er zijn dus geen beperkingen op basis van de Wet geluidhinder. Voor bedrijventerrein De Kroon wordt gewerkt aan een nieuw voorontwerp bestemmingsplan. De woningen aan de Maria Montessoristraat (even zijde) liggen dicht bij dat bedrijventerrein dan de geprojecteerde woningen. Dit betekent dat er ter plaatse van die woningen aan Maria Montessoristraat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee is ook het woon- en leefklimaat vanwege het te ontwikkelen bedrijventerrein De Kroon ter plaatse van de geprojecteerde woningen gewaarborgd.	Geen
<u>Geluid – parkeerterrein</u> Indiener geeft aan dat bij het bepalen van de geluidsbelasting geen rekening is gehouden met de huidige situatie.	In de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG staat een richtafstand van 10 meter voor parkeerterreinen in gemengd gebied. Voor een supermarkt geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze afstanden wordt voldaan. De metingen van het omgevingsgeluid in 2014 tonen aan dat er ter plaatse van de metingen een hoog achtergrondgeluid is en bevestigen dat er sprake is van gemengd gebied. Het is daarom niet nodig om deze metingen te herhalen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Panoven-Baronieweg" in 2015 is beoordeeld dat een geluidscherm met een lengte van tenminste 150 meter en een hoogte van 4 meter ten noorden van de parkeerplaats nodig is om aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid te voldoen. Dit werd als niet realistisch beschouwd. Omdat de grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde niet werd overschreden, is het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden als aanvaardbaar beschouwd. Hetzelfde geldt bij de geprojecteerde woningen. Omdat maatregelen in de vorm van een geluidscherm niet reëel zijn en de grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden, is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen vanwege de parkeerplaats aanvaardbaar.	Geen

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

<u>Externe veiligheid</u> Indiener merkt op dat de paraaf externe veiligheid in de toelichting voorontwerp bestemmingsplan niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Indiener geeft aan dat er niet ervan uit kan worden gegaan dat er over de Baronieweg geen LT3, GT4 of GT5 vervoerd wordt.	Het transport van gevaarlijke stoffen van genoemde categorieën over de Baronieweg wordt om de volgende redenen zeer onwaarschijnlijk geacht: - De aangewezen route dient primair voor de bevoorrading van de in het gebied aanwezige risicovolle inrichtingen: een LPG-tankstation aan de Baronieweg en een LPG-tankstation aan de N210. In beide gevallen gaat het om de bevoorrading van LPG (categorie GF3) en de niet-routeplichtige stoffen benzine en diesel (categorie LF1 en LF2). Daarnaast bevindt er zich een vee- en vleeshandelaar aan de N210 met een ammoniakkoelinstallatie. Dit betreft echter een gesloten systeem waarbij bevoorrading niet aan de orde is. - De aangewezen route is verbonden aan de nabijgelegen snelweg A2. Uit de meest recente tellingen van Rijkswaterstaat (2019) blijkt dat er over het betreffende wegvak (U84) geen stoffen zijn getransporteerd van de categorie LT3, GT3 of GT5. - De provincie Utrecht heeft in 2020 een onderzoek laten uitvoeren naar het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen. Ook daarbij zijn geen transporten geteld van stoffen van de categorie LT3, GT3 of GT5.	Geen
<u>Geurhinder – Westfort</u> Indiener geeft aan dat de geuroverlast van vleesverwerker Westfort niet is meegenomen in de toelichting van het voorontwerp bestemmingplan. Volgens indiener is dit geen onderdeel geweest van de afweging om nieuwbouw mogelijk te maken.	Westfort Vleesproducten ligt op ruime afstand tot de geprojecteerde woningen. Tussen het bedrijf en de geprojecteerde woningen liggen andere woningen. In 2019 is een veranderingsvergunning verleend voor het bedrijf vanwege het plaatsen van een nieuwe luchtwasser om de geur te reduceren. In 2020 is deze nieuwe luchtwasser geplaatst. Onderdeel van de aanvraag was een geuronderzoek (kenmerk WEST18D5 door Olfasense BV, d.d. 1 maart 2019). Uit dit onderzoek blijkt dat de geprojecteerde woningen net buiten de geurcontour van 0,5 OUE/m3 als 98-percentiel liggen. Dit is de grenswaarde voor continue geurbronnen. De geprojecteerde woningen liggen ook net buiten de geurcontour van 1 OUE/m3 als 99,5-percentiel en ruim buiten de geurcontour van 2 OUE/m3 als 99,9percentiel. Dit zijn de grenswaarden voor niet continue bronnen. Geur van de vleesverwerker leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Geen
<u>Ecologie</u> Indiener heeft zorg dat de er zich op het perceel mogelijk beschermde plant- en vogelsoorten	Vogels kunnen het hele jaar door broeden. Alle nesten van vogels zijn beschermd vanaf het moment dat er met de bouw van het nest is gestart tot het moment waarop de vogels om welke reden dan ook het nest verlaten. In	Geen

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

bevinden en dat het aspect ecologie de ontwikkeling in de weg kan staan.	de tussentijd mag een dergelijke locatie niet worden verstoord. Daarnaast zijn er verschillende soorten waarvan het nest jaarrond is beschermd. Midden in de bebouwde kom geldt dat in de regel alleen voor de huismus en de gierzwaluw (die beide in gebouwen broeden). Dit plangebied ligt midden in de bebouwde kom, de dieren die hier voorkomen zijn relatief ongevoelig voor verstoringen. Ze hebben zich immers gevestigd in een gebied waarin al veel verstoringen zijn door alle menselijke activiteiten in het gebied. Wanneer er door het bouwbedrijf broedende vogels worden aangetroffen, dan moet het bedrijf ervoor zorgen dat er voldoende maatregelen worden genomen om deze niet te verstoren. Een bouwbedrijf moet altijd zorg hebben voor de natuur, dit is vastgelegd in de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Dit houdt minimaal in dat: - hij nooit moedwillig soorten mag verstoren; - dat hij, indien hij toch een soort verstoord, dit dier de ruimte moet gunnen om te vluchten; - hiertoe moet hij naar de signalen die uit de natuur worden gegeven handelen; Het bedrijf moet voorafgaand aan de werkzaamheden beoordelen of er extra maatregelen nodig zijn om soorten te laten vluchten. Over het algemeen is het niet nodig om de bouw geheel te stoppen.. Vaak is het afzetten van een deel van het terrein al voldoende om de vogels genoeg rust te geven. Wanneer iemand zich zorgen maakt om een bepaalde situatie, dan kan hij of zij het bouwbedrijf daarvan op de hoogte brengen. Als dit bedrijf naar zijn of haar mening te weinig rekening houdt met broedende vogels dan kan dit bij de gemeente of de RUD-Utrecht worden gemeld. De RUD-Utrecht verzorgt het toezicht op de Wet natuurbescherming.	
<u>Archeologie</u> Indiener vraagt of er vanwege de archeologische verwachtingswaarde kelders en zwembaden al dan niet zijn toegestaan op het deel van het perceel grenzend aan de Hoge Dijk.	Paraaf archeologie is bij beoordeling door de ODRU akkoord bevonden. In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat er op de gronden grenzend aan de Hoge Dijk (met de dubbelbestemming Archeologie) enkel bouwwerken niet dieper dan 100cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst. Er kan hiervan worden afgeweken als, op basis van nader	Geen

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

	archeologisch onderzoek, aangetoond word dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.	
<u>Bodem</u> Indiener vraagt of het perceel zal worden opgehoogd vanwege situering voormalige dijk.	Het perceel zal niet worden opgehoogd.	Geen

Conclusie zienswijze:

De betreffende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reacties vooroverleg

Nr	Vooroverlegpartner	Reactie	Aanpassing
1.	Provincie Utrecht	Geen bedenkingen.	Geen
2.	Veiligheidsregio Utrecht	Geen bedenkingen.	Geen
3.	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)	Er wordt gesteld dat er 170 m3 berging moet worden gecreëerd, dit is onjuist. Ons beleid stelt dat er 15% van de toename verharding aan oppervlaktewater moet worden gecompenseerd of 45 mm per vierkante meter toename verharding. Daar komt dan een ander getal uit.	Aanpassen toelichting

Conclusie vooroverleg:

De vooroverlegreacties leiden tot een (tekstuele) aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen:

Er is geen sprake van ambtshalve aanpassingen.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan en betreft de wijziging van het bouwvlak. De vooroverlegpartner reacties geven aanleiding tot het aanpassen van de toelichting. In onderstaande schema zijn de belangrijkste aanpassingen opgenomen.

<u>Planregels</u>	<u>Verbeelding</u>	<u>Toelichting</u>
xxxxx	Initiatiefnemer zal bouwvlak meer richting weg Hoge Dijk positioneren waardoor wordt voldaan aan redelijke eisen welstandsnota. Er zal een aangepaste verbeelding	Aanpassing paragraaf water in toelichting

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori, IJsselstein

	worden gemaakt waarin dit is meegenomen.	
	De initiatiefnemer zal het bouwvlak verkleinen waardoor deze minder dicht tegen perceelgrens nummer 17 aanliggen en waardoor bebouwingsmogelijkheid minder zal zijn. Er zal een aangepaste verbeelding worden gemaakt waarin dit is meegenomen.	

Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan