

IJSSELSTEIN

Bestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein'

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein' met IMRO-idn NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-ON01 te IJsselstein voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse vier grondgebonden woningen te realiseren, te weten twee vrijstaande woningen aan de Hoge Dijk en een twee-onder-een-kapwoning op de hoek van de Hoge Dijk en de Maria Montessoristraat.

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein' zijn ingediend. De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld. De reactie wordt besloten met een conclusie betreffende de gegrondheid. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 14 mei 2021 tot en met vrijdag 25 juni 2021 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

3. Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend binnen de daartoe gestelde termijn en daarmee ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein' samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer wordt gesproken over 'initiatiefnemer', dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde woningbouwproject.

3.1 Samenvatting zienswijze 1

Algemeen

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan met IMRO-idn NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VO01 dat van donderdag 20 augustus tot en met woensdag 30 september 2020 ter inzage heeft gelegen heeft reclamant een inspreekreactie ingediend en heeft op 1 december 2020 een gesprek tussen reclamant en initiatiefnemer plaatsgevonden. Tijdens het gesprek zijn de voornaamste bezwaren besproken. In een door de gemeente IJsselstein opgestelde Nota van Inspraak is vervolgens een ambtelijke reactie gegeven op de inspraakreactie en is aangegeven dat (ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan) de bouwvlakken van de vrijstaande woningen aan de Hoge Dijk verkleind zijn 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 is dus strakker om de woning komen te liggen wat er voor zorgt dat deze ook minder dicht bij de westelijke perceelsgrens ligt. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens bedraagt nu ruim 3,5 meter. Daarnaast is het bouwvlak ruim 1 meter meer naar voren gepositioneerd, waardoor er op de Hoge Dijk geen verspringing van de bebouwing is.

In de daarop volgende ingediende zienswijze geeft reclamant aan dat in de door de gemeente IJsselstein opgestelde Nota van Inspraak het beeld wordt geschetst dat in het overleg tussen reclamant en initiatiefnemer afspraken zouden zijn gemaakt en daarop volgend door reclamant afstand wordt gedaan van bezwaren en argumenten. In de zienswijze geeft reclamant aan dat bezwaren inderdaad zijn besproken, maar noch met de initiatiefnemer noch met de gemeente afspraken zijn gemaakt omtrent het vervolgtraject en het eventueel afstand nemen van de eerder geformuleerde bezwaren. Alle argumenten tegen het project zoals vermeld in de inspraakreactie blijven nog steeds van kracht in deze zienswijze. Reclamant geeft in de zienswijze nog enkele andere voorbeelden van door hen ervaren onzorgvuldigheden van de gemeente IJsselstein in het doorlopen proces rondom informatievoorziening en mogelijkheden om met elkaar in gesprek te gaan,

Hierna wordt de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein' per aspect samengevat.

Bouwwolume en bouwvlak

Reclamant geeft aan verheugd te zijn dat het bouwvlak is verkleind, maar is nog steeds van mening dat het bouwvlak te dicht aan het naastgelegen westelijk perceel is gelegen. De omvang van de te realiseren bebouwing (ontwerp architect) is immers niet gewijzigd en reclamant blijft van mening dat de bebouwing te grootschalig is en het vrije uitzicht van het westelijk gelegen perceel volledig wegneemt.

Bouwhoogte

Met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte, welke respectievelijk 4 en 10 meter bedraagt, wordt gesteld dat deze te hoog is en niet in de pas is met de overige omringende bebouwing en niet aansluit op het bestemmingsplan IJsselstein Zuid Oost. Dit geldt niet alleen voor alle woningen aan de Hoge Dijk maar ook voor alle aan het betreffende perceel grenzende woningen aan bijvoorbeeld de Maria Montessoristraat en de Jan Ligthartstraat. De gemeente geeft geen uitleg over de technische eisen die gewijzigd zouden zijn en om een hogere bouwhoogte vragen. Ook wordt gesteld dat een bouwhoogte van 9 of 10 meter geen verschil maakt in bezonning of schaduwwerking. Een bezonningsstudie is niet toegevoegd.

Welstand

De Hoge Dijk is een van de oorspronkelijke linten in IJsselstein. Er dient gestreefd te worden naar een zorgvuldig op elkaar afgestemde bebouwing en dat is bij het huidige plan niet zo. Er wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2 (linten) van de van toepassing zijnde welstandsnota. In de inspraakreactie gaan de gemeente niet in op andere argumenten met betrekking tot welstand die eerder genoemd zijn.

Parkeren

De gemeente geeft in de inspraakreactie aan dat de reclamant zou hebben aangegeven dat, vanwege de bouwvlakken, er onvoldoende ruimte zou zijn voor parkeren op eigen terrein. Hierop is door de gemeente geantwoord dat in het bestemmingsplan de geldende parkeernorm zal worden gehanteerd en dat het aan de initiatiefnemer is om zorg te dragen dat de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Reclamant stelt dat er vanwege de verplaatsing van het bouwvlak nog minder ruimte zal zijn om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

Daarnaast stelt reclamant dat de gemeente niet in gaat op het argument dat de Hoge Dijk is ingericht als een wandel- en fietsroute. Ook wordt gesteld dat ter hoogte van het beoogde bouwplan de Hoge Dijk zich steeds meer versmalt en op de aansluiting op de Maria Montessoristraat zelfs zeer smal is. Hierdoor zou er absoluut onvoldoende ruimte zijn om met een auto te manoeuvreren om de parkeerplaats te bereiken, zeker met het oog op fiets- en scooterverkeer.

De gemeente gaat tevens niet in op hoe het zit met de ontsluiting met de Maria Montessoristraat. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er nog steeds een besluit moet worden genomen.

Reclamant refereert voor de van toepassing zijnde parkeerregeling met maatvoering naar het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein'. Bij haaksparkeren (waarvan op de Hoge Dijk sprake is) met parkeerplaatsafmetingen van 5 en 2,5 meter breed, dient voor het bereiken van de parkeerplaats en het maken van de bocht de straat 6 meter breed te zijn. Reclamant stelt dat de Hoge Dijk ter plaatse 3,5 meter breed is en bij lange na niet wordt voldaan aan de minimale 6 meter. Dus wil er sprake zijn van een bruikbare parkeerplaats, heeft het geen zin om die slechts aan de norm te laten voldoen. Het gaat immers niet om het aanleggen van de parkeerplaats maar vooral ook om het daadwerkelijk kunnen gebruiken van die parkeerplaats.

Gasloos bouwen – warmtepomp

De gemeente IJsselstein heeft terecht opgemerkt dat het bouwbesluit 2021 is aangepast en dat er thans strengere geluidsnormen zijn opgenomen om geluidoverlast van warmtepompen te voorkomen. Echter, uit het bouwbesluit blijkt dat de warmtepompen (dat geldt ook voor airconditionings) een geluid mogen produceren van 40 dB op de perceelsgrens met de burens. Dit is nog steeds een aanzienlijk geluidsniveau. Reclamant maakt zich hier zorgen over.

Geluid – wegverkeerslawaai, parkeerterrein en bedrijventerrein De Kroon

Reclamant geeft aan dat bij de bepaling van de algehele geluidsbelasting onvoldoende parameters zijn meegenomen, er wordt verwezen naar verouderde geluidsmetingen en er geen rekening is gehouden

met wijziging van de situatie (o.a. bouw supermarkten en kantoren, bomenkap langs A2, installaties vleesverwerker Westfort en komst warmtepompen). De conclusies ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van de Baronieweg en N20 worden in twijfel getrokken. Deze is aanzienlijk hoger dan de door de gemeente genoemde 46 en 41 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Reclamant vraagt zich af waarom een geluidscherm van 150 meter niet realistisch zou zijn. Reclamant is voorstander van het doortrekken van het bestaande scherm langs het parkeerterrein richting de Maria Montessoristraat.

Voor de randen van het parkeerterrein wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Reclamant stelt daarnaast dat er geen sprake is van een gemengd gebied, maar van een rustige woonwijk. De afstanden vanuit de handreiking zijn door de gemeente verkeerd geïnterpreteerd. Daarnaast is niet duidelijk waar de afstand van 12 meter vandaan zou komen. De Hoge Dijk is slechts 3,5 meter breed.

Externe veiligheid

Eerder is in de inspraakreactie aangegeven dat er geen verbod is op het vervoer van LT3, GT4 of GT5 over de Baronieweg. Dit naar aanleiding van de stelling in de toelichting van het bestemmingsplan dat over de Baronieweg geen LT3, GT4 of GT5 wordt vervoerd. Gemeente heeft aangegeven dat er inderdaad geen verbod is, maar dat vervoer zeer onwaarschijnlijk wordt geacht. Dit maakt het volgens reclamant echter niet onmogelijk.

Overlast overige bedrijventerreinen

Reclamant stelt dat de gemeente in de Nota van Inspraak enkel in gaat op de kwestie van Westfort, waarover wordt gesteld dat de beoogde woningen net buiten de geurcontour zouden vallen. Afgaande op hetgeen reclamant ervaart, is dit te betwijfelen. Verwezen wordt naar een onderzoek van Olfasense BV van 1 maart 2019. Dat rapport is geen onderdeel van de documenten bij het ontwerpbestemmingsplan. Het is niet duidelijk of dan bij voornoemd onderzoek rekening is gehouden met de grootschalige nieuwbouw die Westfort nu aan het realiseren is.

Reclamant verwijst naar de eerder opgestelde inspraakreactie, waarin ook wordt aangegeven dat de aanwezigheid van de Aldi, Plus, fietsenwinkel, restaurant en kantoorgebouw al een behoorlijke mate van overlast geeft door het verkeer dat zich op verschillende momenten van de dag op de parkeerplaats begeeft, inclusief aankomst en vertrek.

Reclamant kan zich voorstellen dat de overlast van die parkeerplaats beperkt wordt indien er een (begroeide) schutting geplaatst wordt over de volle breedte van de parkeerplaats tot aan het voetpad. Er is reeds een schutting aanwezig die tot aan Hoge Dijk nummer 17 loopt. Deze zou volgens de reclamant doorgetrokken kunnen worden. Dit scheelt geluid maar is bovendien qua zicht ook een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Archeologie, bodem en water

Reclamant stelt dat er geen antwoord wordt gegeven op de eerder gestelde vraag over kelders en zwembaden. Daarnaast wordt gesteld dat volgens HDSR er 170 m³ waterberging gecreëerd moeten worden. Voor zover reclamant kan overzien, voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in deze compensatie. Uit de toelichting wordt opgemaakt dat bij de vergunningsaanvraag moet worden aangegeven hoe en welke voorzieningen getroffen zullen worden om de lozing terug te brengen tot de maatgevende afvoer. Reclamant wenst dat hier in het kader van het bestemmingsplan ook al duidelijkheid in wordt verschaft.

Ecologie

Reclamant heeft kennisgenomen van de stellingen van de gemeente IJsselstein over broedende vogels en wenst graag de eerder opgestelde stelling te handhaven. Gemeente gaat niet in op de broedvogelinspectie, welke uitgevoerd zou moeten worden.

Kabels, leidingen en transformatorhuisje

Reclamant stelt dat op deze onderwerpen in zijn geheel niet is ingegaan en verwijst naar de inspraakreactie d.d. 25 september 2020. Hierin wordt gesteld dat in het bestemmingsplan vermeld wordt dat binnen het plangebied geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig zijn. Reclamant wijst erop dat er wel degelijk

leidingen en kabels in het plangebied bevinden, waaronder een glasvezelkabel die voor de beoogde ontwikkeling dus waarschijnlijk verlegd dient te worden.

Op bladzijde 17 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is terecht opgemerkt dat zich in het plangebied een middenspanningsruimte bevindt. Verbazing wekt echter dat enkel en alleen op grond van de afmetingen van het gebouw is uitgegaan van een beperkt transformatorvermogen. Dit is onvoldoende. Er dient te worden vastgesteld of het inderdaad een transformator is met een beperkt vermogen en zo niet, of dan de bebouwing niet te dichtbij komt. Daarnaast, op basis van de aan reclamant ter beschikking staande gegevens, lijkt het dat de woning op de hoek van de Maria Montessoristraat/Hoge Dijk zich wel degelijk binnen 10 meter van die middenspanningsruimte bevindt.

3.2 Samenvatting zienswijze 2

Reclamant stelt dat het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone van Nieuwegein. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Nieuwegein. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente IJsselstein. De boringsvrije zone is onderdeel van een beschermingszone drinkwater zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 van de Provinciale Omgevingsverordening). Ook elders in hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn regels ter bescherming van het grondwaterwinbelang opgenomen. Deze regels moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Deze regels betreffen boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is geen aandacht besteed aan deze boringsvrije zone.

Er wordt daarom verzocht om een per brief geformuleerd tekstvoorstel in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en in de planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in de boringsvrije zone regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn. Tevens wordt verzocht de boringsvrije zone op de verbeelding op te nemen.

4. Reactie op de zienswijzen

4.1 Reactie zienswijze 1

Hieronder volgt per aspect een reactie.

Algemeen

De gemeente vindt het spijtig dat het doorlopen proces op deze wijze door reclamant is ervaren. Naar inzicht van de gemeente is altijd zorgvuldig gehandeld en gecommuniceerd met reclamant. In aanvulling op de vereisten uit de Wro wat betreft de formele voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan is juist voor dit plan ook gekozen een extra inspraakmogelijkheid te organiseren door een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Bouwvolume en bouwvlak

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken van de vrijstaande woningen aan de Hoge Dijk verkleind naar 11,3 bij 8,25 meter. bouwvlak is dus 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. De oppervlakte van het bouwvlak en het hieraan gerelateerde mogelijke grondoppervlak inclusief aan- en uitbouw / bijgebouw sluit aan bij recent vastgestelde bestemmingsplannen in de kern IJsselstein. De reguliere afstand die bij andere vrijstaande woningen binnen de gemeente tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden moet worden is 3 meter. De gemeente is daarmee niet van mening dat de beoogde woning te dicht op de perceelsgrens zou mogen worden gebouwd.

Op basis van jurisprudentie bestaat er niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de beoordeling van het plan is getoetst of het plan leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat zoals verwacht mag worden in een woonwijk. Dit is naar mening van de gemeente met de beoogde nieuwe woningen niet het geval.

Het ontwerp van de architect is daarnaast een mogelijke invulling van de planologische mogelijkheden en hoeft als zodanig niet aangepast te worden in het licht van een bestemmingsplanprocedure. Wel is

juist in het inrichtingsplan nadrukkelijk rekening gehouden met de privacy van naastgelegen woningen. Zo zijn aan de randen van het plangebied geen balkons voorzien en zijn de vrijstaande woningen meer richting de zuidzijde (straatzijde) gepositioneerd, waardoor minder inkijk voor de bewoners van perceel Hoge Dijk 17 ontstaat. Bovendien is in de huidige plattegrondstekeningen rekening gehouden met de mogelijke inkijk in tuinen door op de eerste verdieping geen leefruimten te voorzien, maar enkel de badkamers, kastuimtes en slaapkamers. Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt.

Bouwhoogte

Zoals ook in de beantwoording op de inspraakreactie is gesteld, hebben woningen in de omgeving ook andere goot- en bouwhoogtes dan de 6 om 9 meter waar reclamant naar refereert. Iedere ontwikkeling wordt op zichzelf beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid. Voor deze woningen is gekozen voor een lagere goothoogte en een hogere maximale bouwhoogte. De technische eisen waar naar verwezen wordt in de beantwoording op de inspraakreactie zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. De woningen aan de Hoge Dijk hebben juist vanwege de ligging aan een historisch lint een individueel karakter, passend bij de oorspronkelijke uitgangspunten van de bebouwing aldaar. Door voor deze nieuwe woningen te kiezen voor een lagere goothoogte en een hogere kap is er sprake van differentiatie in het lint.

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Om te bepalen of effecten voor de omgeving evenredig of onevenredig zijn wordt door de gemeente IJsselstein aangesloten bij de 'lichte' bezonningsnorm van het TNO. In het kader van voorliggende ontwikkeling is de conclusie dat de effecten voor de omgeving niet onevenredig nadelig zijn. De extra schaduwwerking (voor 9.00 uur in de ochtend) verhindert niet dat er nog meerdere uren per dag bezonning ter hoogte van de woning van reclamant mogelijk is. In de bijgevoegde bezonningsstudie is dit verder inzichtelijk gemaakt. In de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met de huidige haag van circa 2 meter hoog die het perceel van reclamant scheidt van de nieuwe woningen en de schaduwwerking die deze haag in de huidige situatie op de maatgevende tijdstippen reeds heeft. Omdat de voorziene bouwhoogte van 10 meter geen onevenredige effecten oplevert, is het niet nodig een lagere bouwhoogte of het verschil tussen een bouwhoogte van 9 of 10 meter in beeld te brengen.

Welstand

Ter tegemoetkoming aan reclamant is het bouwvlak van de meest westelijk gelegen vrijstaande woning naar voren geschoven waardoor er vanuit de achtertuin van reclamant minder sprake is van een belemmering van vrij uitzicht. Hiermee blijft nog steeds een verspringing in rooilijn van de woningen aan het gehele lint aanwezig wat de gemeente wel als kenmerkend voor een bebouwingslint ziet. Gerefereerd wordt door reclamant naar de welstandsnota waarin staat dat voor linten 'behoud en versterking van het individuele karakter van de afzonderlijke panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving' centraal staat. Zoals in de voorgaande beantwoording aangegeven wordt dit juist met de voorgenomen plannen door de gemeente beoogd. Een formele welstandstoets is daarnaast onderdeel van de omgevingsvergunningsprocedure en is niet gekoppeld aan een bestemmingsplanprocedure.

Parkeren

In het bestemmingsplan is een eigen parkeerregeling opgenomen, gelijk aan die van het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein'. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of voldaan wordt aan deze bepalingen. In de kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan ook inzicht gegeven in het aantal parkeerplaatsen dat op welke locatie aangelegd zal worden. Zoals in onderstaand figuur zichtbaar is, is het mogelijk de voorziene parkeerplaatsen met de maatvoering zoals verplicht te realiseren op eigen terrein.

In ruimtelijke procedures wordt een onderscheid gemaakt in verschillende geluidsbronnen en verschillende normstellingen/wetgeving. Voor het wegverkeerslawaaï betreft dit normen zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, voor geluid van omliggende bedrijven en inrichtingen worden de richtafstanden uit de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gehanteerd. Hierna wordt los op deze verschillende onderwerpen ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

Het aspect wegverkeerslawaaï is beoordeeld en akkoord bevonden door de ODRU. In het onderliggende model is rekening gehouden met actuele relevante ruimtelijke objecten in de omgeving en verkeersintensiteiten zoals verwacht in 2030.

Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar de cumulatieve geluidsbelasting op de woningen. Deze is inderdaad hoger dan de gestelde 41 en 46 dB die volgen wanneer sec naar de geluidbelasting als gevolg van de Baronieweg en de Weg der Verenigde Naties wordt gekeken. Hogere grenswaarden worden per geluidsbron afgegeven en aangezien beide berekende geluidberekeningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijven, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Wel is een hogere grenswaardebesluit benodigd vanwege de geluidsbelasting vanuit de A2. In dat kader zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht en is geconcludeerd dat het oprichten van een geluidscherm op stedenbouwkundige en financiële bezwaren stuiten. Het betreft hier geen verlenging van het scherm wat op dit moment een deel van het zuidelijk gelegen parkeerterrein afschermt. De A2 ligt immers ten oosten van de ontwikkeling en het betreft vanuit wegverkeerslawaaï een geluidscherm langs de A2 zelf.

Een inzicht in de cumulatieve geluidbelasting wordt gegeven om te beoordelen of er met voldoende gevelwering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat conform Bouwbesluit 2012 in de woning zelf kan worden gerealiseerd. Zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd bij het bestemmingsplan, is dit realiseerbaar.

Inrichtingslawaaï (parkeerterrein en bedrijventerrein De Kroon)

In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven dat gebieden met een matige tot sterke functiemenging en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur zijn gelegen, kunnen worden omschreven als 'gemengd gebied'. De directe omgeving van het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied' in verband met de aanwezigheid van een variatie aan bedrijvigheid en (bedrijfs)woningen. Dit geldt ook voor het gebied ten noorden van het plangebied waar sprake is van ongeveer 150 woningen. Deze kleinschalige woonwijk is deels gelegen binnen de geluidszone van zowel de autosnelweg A2 (2 x vijfbaans), de Provincialeweg N210 (2 x tweebaans) en ook de Baronieweg. Bovendien is in de kleinschalige woonwijk een grote middelbare school gelegen. Dit rechtvaardigt het uitgangspunt dat de omgeving van het plangebied is aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied' zoals omschreven in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. 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.

Ten zuiden van het plangebied ligt het parkeerterrein van de daar aanwezige supermarkten. Ter plaatse geldt op basis van het bestemmingsplan 'Panoven-Baronieweg, IJsselstein' de bestemming 'Bedrijf' waar bedrijven opgericht mogen worden tot en met milieucategorie 3.1. De richtafstand bedraagt daarmee 30 meter in gemengd gebied. Aan de randen van het parkeerterrein geldt voor enkele delen milieucategorie 2 (categorie 3.2 is verkeerd vermeld in het bestemmingsplan en zal aangepast worden). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van de terreininrichting tot het bouwvlak van de nieuwe woningen en betreft daarmee 12 meter in plaats van de genoemde 3,5 meter van de Hoge Dijk. Zoals reclamant constateert wordt inderdaad niet overal voldaan aan de richtafstand op basis van wat planologisch is toegestaan. Per daadwerkelijk gerealiseerde functie (en niet per milieucategorie) hanteert de VNG ook richtafstanden. Een supermarkt is een bedrijf dat valt in milieucategorie 1. Hierdoor geldt er een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Een parkeerterrein valt in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hiermee wordt dus wel voldaan aan de richtafstanden zoals de VNG hanteert. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording op de eerder ingediende inspraakreactie.

Gemeente begrijpt daarnaast dat reclamant voorstander kan zijn van het doortrekken van het huidige scherm wat is gerealiseerd ter afscherming van een deel van de zuidelijk gelegen parkeerplaats. Dit is echter wettelijk gezien niet nodig en wordt door de gemeente als niet relevant geacht in het kader van

de bouw van de vier woningen.

Externe veiligheid

Het is niet gebruikelijk om voor het vervoer van bepaalde stofcategorieën op voorhand een verbod op te leggen indien hier geen aanleiding toe is. Uiteraard wordt op het toestaan van nieuw vervoer van stofcategorieën wel uitvoering getoetst door het Rijk dan wel de ODRU. Zoals uiteengezet in de beantwoording op de inspraakreactie wordt het vervoer van de door reclamant genoemde stofcategorieën om verschillende redenen zeer onwaarschijnlijk geacht. Mocht het vervoer van deze stoffen in de toekomst wel aan de orde komen, dan kan dit pas toegelaten worden nadat aangetoond is dat aan de geldende wetgeving voldaan wordt voor alle woningen in de omgeving van die wegen.

Overlast overige bedrijventerreinen

Zoals in de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven, leiden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de vleesverwerker Westfort niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de betreffende woningen voor het aspect geur. De woningen liggen buiten de in het geuronderzoek geconstateerde geurcontouren. Dat reclamant eventuele hinder van geur anders ervaart is uiteraard mogelijk. Het geuronderzoek is uitgevoerd in het kader van de veranderingsvergunning voor Westfort zelf. Er is geen noodzaak dit rapport toe te voegen aan voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Indien de plannen bij Westfort wijzigen dienen zij zelf aan te tonen dat voldaan wordt aan de geldende wetgeving.

Het is daarnaast voorstelbaar dat reclamant overlast ervaart van het zuidelijk gelegen parkeerterrein. Echter, zoals aangegeven bij de beantwoording onder 'inrichtingslawaaï' wordt voldaan aan de geldende normstelling en is ter hoogte van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Archeologie, bodem en water

In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat er op de gronden grenzend aan de Hoge Dijk (met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie') enkel bouwwerken niet dieper dan 100 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst. Kelders en zwembaden zijn in principe toegestaan, mits voldaan wordt aan de opgenomen bepalingen dan wel, indien door middel van nader archeologisch onderzoek, kan worden aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Wat betreft water is in artikel 4.2.5 van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke regelt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken slechts is toegestaan indien regenwater dat op de verharding en bebouwing valt in de bodem wordt geïnfiltreerd. De bergingsconstructie dient te worden aangelegd en in stand te worden gehouden. Of voldaan wordt aan een bergingsconstructie van voldoende omvang wordt bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning en niet in het kader van een bestemmingsplan. Initiatiefnemer wenst voldoende bergingscapaciteit te bewerkstelligen door middel van infiltratiekratten. In de concept planvorming zoals opgenomen in figuur 1. is hier rekening mee gehouden. Uiteraard kan het aantal infiltratiekratten nog uitgebreid worden. In overleg met het Hoogheemraadschap kan tevens bekeken worden of een deel van de benodigde compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater elders in hetzelfde peilgebied gegraven kan worden. Het aspect watercompensatie staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Ecologie

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. Inde tussentijd mag een dergelijke locatie niet worden verstoord. In het bestemmingsplan staan een tweetal maatregelen genoemd rondom broedende waarmee een verstoring kan worden uitgesloten. Een eventuele broedvogelinspectie is een van de genoemde maatregelen. Deze hoeft nog niet uitgevoerd te worden in het kader van het bestemmingsplan, maar kan noodzakelijk zijn wanneer de werkzaamheden in uitvoering gaan.

Wanneer reclamant zich te zijner tijd zorgen maakt om de situatie ter plaatse, kan dit worden gemeld bij de gemeente of de RUD Utrecht. De RUD verzorgt het toezicht op de Wet natuurbescherming.

Kabels, leidingen en transformatorhuisje

Niet alle kabels en leidingen zijn planologisch relevante leidingen. In de basis zijn alleen buisleidingen met een externe veiligheidszone en hoogspanningsleidingen relevant. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Dit geldt voor leidingen waar aardgas of andere brandbare/giftige stoffen door worden vervoerd. Door reclamant genoemde glasvezelkabel is daarmee planologisch niet relevant.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een middenspanningsruimte. Dit gebouw is gelegen op een afstand van circa 12 meter tot aan de dichtstbijzijnde beoogde gevel (bouwvlak) van de nieuwe woningen. Uit navraag bij Stedin blijkt dat het gaat om een transformatorstation met een vermogen van 0,4 MVA. Een dergelijke installatie is ingedeeld in milieucategorie 2 (transformatorstation kleiner dan 10 MVA) met een richtafstand van 10 meter op basis van de VNG-brochure. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het juridisch deel van het bestemmingsplan, namelijk de regels en verbeelding. De toelichting wordt aangepast op de door de gemeente geconstateerde verkeerde vermelding van milieucategorie 3.2. Ook wordt aangegeven dat de betreffende middenspanningsruimte een vermogen heeft van 0,4 MVA.

4.2 Reactie zienswijze 2

De voorstellen voor de toelichting, verbeelding en de planregels zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in het juridisch deel van het bestemmingsplan, namelijk de regels en verbeelding.

5. Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen worden hierna beschreven.

- Aan paragraaf 6.2 worden de resultaten van de zienswijzenprocedure toegevoegd.
- Ambtshalve zal het juridisch deel van het bestemmingsplan, namelijk de regels, worden aangepast. Artikel 11.1 lid a zal worden aangepast, waardoor het aantal parkeerplaatsen is geborgd.
- Ambtshalve zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast. Ten zuiden van het plangebied ligt het parkeerterrein van de daar aanwezige supermarkten. Aan de randen van het parkeerterrein geldt voor enkele delen milieucategorie 2. Categorie 3.2 is verkeerd vermeld in het bestemmingsplan en zal worden aangepast.
- Ambtshalve zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een middenspanningsruimte. Er is eerder vermeld dat betreffende middenspanningsruimte een vermogen van minder dan 10MVA heeft. Dit blijkt een vermogen van 0,4MVA te zijn, en zal worden aangepast.