

Bijlage 2: Beantwoording nota van zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft, in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, vanaf 31 mei 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Met de ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Op het ontwerpbesluit is één reactie/zienswijze gekomen (zie bijgevoegde bijlage). Onderstaand wordt de ingekomen reactie van een gemeentelijke reactie voorzien.

De ingekomen zienswijze van indiener ziet kort samengevat op twee onderdelen:

1. de gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor indieners
2. het parkeren

Geen goede ruimtelijke ordening

- 3.1. In de eerste plaats menen indieners van de zienswijze dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien geen sprake van een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden (en dus cliënten) bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden had onderzocht moeten worden wat voor gevolgen de beoogde ontwikkeling heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Voor zover een afweging al zou plaatsvinden, wordt het woon- en leefklimaat van cliënten onevenredig aangetast met de beoogde ontwikkeling. Dat maakt de beoogde ontwikkeling onwenselijk.

Reactie gemeente op punt 3.1:

De gevolgen van de ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat van omwonenden is onderzocht. De beoogde ontwikkeling is beoordeeld in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten. De toetsing aan al deze relevante aspecten toont aan dat de ontwikkeling hierin passend is. In de ruimtelijke onderbouwing en in de ontwerpbeschikking wordt hier per relevant aspect nader op ingegaan. Tevens zijn door initiatiefnemer extra onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn voorgelegd aan specialisten bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht (hierna: ODRU) en daarbij voldoende beoordeeld. Wij hebben ons laten adviseren door specialisten over de gevolgen van de beoogde ontwikkeling en hebben op grond daarvan het standpunt ingenomen dat de ontwikkeling passend is en het woon- en leefklimaat van onder meer indieners niet onevenredig wordt aangetast.

- 3.2. De onwenselijkheid van de beoogde ontwikkeling heeft onder meer te maken met de gevolgen voor de woning van indieners van de zienswijze. Dat is niet alleen ruimtelijk gezien relevant (zoals bezonning). Ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid is sprake van een onaantvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat (zoals geluidbelasting). De eigenaar van het Perceel heeft, zoals aangegeven, op de Utrechtsestraat 67 ook een pand/verdieping in eigendom en in gebruik.

Reactie gemeente op punt 3.2:

De beoogde ontwikkeling van twee nieuwbouwwoningen heeft een effect (schaduwwerking) op de bezonning van omliggende percelen. Bebouwing is echter toegestaan op deze percelen en daarmee is reeds met het vaststellen van het bestemmingsplan een afweging gemaakt dat bebouwing op dit perceel ruimtelijk aanvaardbaar is. Qua bouwhoogte is er geen strijdigheid en zijn de woningen op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Echter wordt de bezonning in de huidige situatie ook al belemmerd door de aanwezige bebouwing aan (Vingerhoekhof nr. 6b-7). De beoogde twee woningen sluiten hiermee, qua goothoogte, aan op de reeds aanwezige woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de beschikbare informatie ten behoeve van de geluidsbelasting ter plaatse van het projectgebied. Op basis van de geluidskaarten van het Geoloket van de ODRU geldt ter plaatse van het projectgebied een lage geluidsbelasting van 38-43 dB. Hiertoe wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht. Gezien het bovengenoemde is overwogen dat direct omwonenden ruimtelijk gezien niet onevenredig worden benadeeld en dat dit dan ook geen reden is om niet mee te werken aan de beoogde ontwikkeling.

- 3.3. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, wordt dat perceel gebruikt voor kamerverhuur.

Dit gebruik leidt nu al (onevenredig) tot nadelige consequenties. De vraag is wat de beoogde ontwikkeling, in combinatie met de ruimtelijke gevolgen, gaat betekenen voor de omliggende woningen en de woning van indieners van de zienswijze. Gelet op de huidige stand van zaken wordt verwacht dat de beoogde ontwikkeling het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze gaat beïnvloeden.

Reactie gemeente op punt 3.3:

Gezien de gemengde functies in de binnenstad kan het projectgebied aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is in de directe omgeving van het projectgebied op de begane grond detailhandel en lichte horeca toegestaan. Wonen is toegestaan boven de begane grond. Ook zijn meerdere woningen per perceel toegestaan. Er wordt nu ter plaatse van het westelijke pand eveneens dienstverlening toegestaan. Aangezien er reeds woonfuncties boven de begane grond zijn toegestaan zullen de twee nieuwbouwwoningen geen belemmering vormen voor zowel omliggende woningen als voor de woning van de indiener van de zienswijze. Voorts wordt de bedrijfsvoering van de horecavoorziening niet beperkt. Wij hebben daarom geen reden om aan te nemen dat de woningen de omliggende percelen en woning onevenredig zullen beïnvloeden. Door indiener wordt bovendien niet concreet gemaakt hoe verwacht wordt dat dit wel het geval zal zijn.

- 3.4. Op het punt van leefbaarheid is de ligging van het Perceel ten opzichte van het perceel waarop de kamerverhuur plaatsvindt van belang, alsook de ligging ten opzichte van de omwonenden. Uit de bouwtekening (zie ook onderstaand) blijkt dat een gemeenschappelijke tuin wordt gebruikt door deze bewoners. De omwonenden grenzen aan deze gemeenschappelijke tuin. Hierdoor worden zij direct geconfronteerd met het gebruik van dit perceel en wellicht ook met het Perceel.

Reactie gemeente op punt 3.4:

In de bestaande situatie is er ook al sprake van een gemeenschappelijke tuin die gebruikt wordt door de bewoners van Utrechtsestraat 67. Door het toevoegen van twee nieuwbouwwoningen zal het huidige gebruik niet wijzigen. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het huidige gebruik van de gemeenschappelijke tuin.

- 3.5. Opvallend is dat het vigerende bestemmingsplan het mogelijk maakt (vanwege het ontbreken van de koppeling tussen wonen en woning) dat de woningen uit meerdere huishoudens bestaan. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook (wederom) een vrijbrief gegeven om de nieuwe panden te gebruiken ten behoeve van kamerverhuur, met alle gevolgen van dien. Hier wordt thans, met de beoogde ontwikkeling, geen rekening mee gehouden. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient daar echter wel aan te worden getoetst.

Reactie gemeente op punt 3.5:

Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad staat binnen de bestemming 'Centrum' de functie wonen (op de verdiepingen) toe. Kamerverhuur (binnen de functie wonen) wordt hier op basis van het bestemmingsplan niet uitgesloten. De afwijking bij het voorgenomen initiatief ziet dan ook uitsluitend op het wonen op de begane grond.

Met de ingediende situatietekeningen blijkt echter dat initiatiefnemer twee zelfstandige grondgebonden woningen wil realiseren. Hierop ziet ook de aanvraag omgevingsvergunning en zo wordt het ook vergund. Door dit toekomstige gebruik zal er juist geen sprake zijn van kamerverhuur.

Verkeer en parkeren

- 3.6 In de tweede plaats is niet duidelijk op welke manier de strijdigheid met de Parkeernormen is getoetst en op welke manier die strijdigheid, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, wordt 'opgeheven'. Er staat enkel: *het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar*. Daarmee wordt niet beantwoord hoe het initiatief in het licht van een goede ruimtelijke ordening als het kader van de Parkeernormen moet worden begrepen. Ook is niet

duidelijk hoe in dit verband de POET-lijst begrepen moet worden en hoe dit met het Ontwerpbesluit kan worden 'afgedwongen'.

Reactie gemeente op punt 3.6:

Zoals eerder geconstateerd is de beoogde ontwikkeling in strijd met het Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein. In artikel 4.1. onder a wordt namelijk aangegeven dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet mag worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Om aan de parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan van IJsselstein te kunnen voldoen, dient er per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er worden in totaal 2 woningen toegevoegd, wat maakt dat er ter plaatse 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De ingediende aanvraag voldoet niet aan deze eis, waardoor het plan in strijd is met het Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein.

Met artikel 4.1 onder d uit de bestemmingsplanregels, kan er echter worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:

- 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of*
- 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden.*

Beoordeling afwijken strijdigheid parkeren

Voorliggend initiatief is strijdig met het Paraplubestemmingsplan parkeernormen van de gemeente IJsselstein. Met artikel 4.1 onder d kan er afgeweken worden van deze normen. Lid 2 geeft daarbij aan dat aanvrager, mits gemotiveerd, op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte kan voorzien. Initiatiefnemers/aanvragers willen hieraan tegemoetkomen door gebruik te maken van de gemeentelijke parkeergarages om zo aan de parkeernorm te voldoen.

Advies beleidsafdeling Parkeren en Mobiliteit:

Het betreffende bouwplan is tevens voorgelegd aan de beleidsadviseur Parkeren en Mobiliteit van de gemeente IJsselstein. Onderstaand parkeeradvies kan hierin gevolgd worden.

“Vanuit parkeren betekent deze ontwikkeling dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten worden gerealiseerd. Er worden twee woningen toegevoegd. Voor beide woningen geldt een parkeernorm van 1,0 per woning, met twee woningen resulteert dit in 2,0 parkeerplaatsen. Aangezien er op deze locatie hier geen ruimte voor is, is het voornemen om deze verplichting achterwege te laten en zo de ontwikkeling wel mogelijk te maken. De twee adressen zullen echter wel op de POET-lijst (parkeren op eigen terrein) worden geregistreerd.

Registratie op de zogeheten ‘POET-lijst’ (parkeren op eigen terrein) heeft de consequentie dat toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in het centrum. Dit om verdere druk op het aantal parkeerplaatsen in het centrum preventief tegen te gaan. Initiatiefnemers behouden wel de mogelijkheid om, onder betaling, een vergunning aan te vragen voor de gemeentelijke parkeergarages. Het aantal afgegeven parkeervergunningen voor de gemeentelijke parkeergarages wordt geregistreerd en bijgehouden door de gemeente.”

Daarnaast hanteert de gemeente de volgende randvoorwaarden m.b.t. het parkeren:

- De onmogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen dient ook opgenomen te worden in eventuele koop- of huurcontracten. Dit dient middels een ketenbeding vastgelegd te worden voor eventuele tweede huurders/eigenaren.*
- Bij de verkoop moet actief gecommuniceerd worden dat er géén parkeerplaats is en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een eerste bewonersvergunning. Verantwoordelijkheid hiervan ligt bij de initiatiefnemer.*