

Voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling hoek Lobbendijk/Koningin Wilhelminaweg (oude locatie Bogermanschool)

Nota vooroverleg en inspraak

- Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro
- Hoofdstuk 2: Inspraakreacties
- Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen
- Hoofdstuk 4: Totaal overzicht alle wijzigingen

Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de reacties uit het wettelijke vooroverleg en de inspraak die in het kader van het bestemmingsplan Herontwikkeling hoek Lobbendijk/Koningin Wilhelminaweg (oude locatie Bogermanschool) zijn binnengekomen. Er zijn in totaal 2 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ontvangen en 5 ontvankelijke inspraakreacties. Al deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 11 december 2014 tot en met woensdag 21 januari 2015. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. Op woensdag 17 december 2014 was er een inloopavond georganiseerd door de gemeente.

Allereerst worden de reacties die zijn binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg in deze nota samengevat en beantwoord (hoofdstuk 1). Bij elke gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Vervolgens worden de inspraakreacties die zijn ingediend op een gelijke wijze behandeld (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 zijn een aantal ambtelijke wijzigingen aangegeven die worden doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Tot slot worden in hoofdstuk 4 alle wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg, inspraak en ambtelijk in een overzicht opgesomd.

Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro

De volgende instanties/ bedrijven hebben een reactie gegeven in het kader van het vooroverleg:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
2. Veiligheidsregio Utrecht.

Artikel 3.1.1 reactie	Gemeentelijke reactie
1. HDSR HDSR heeft de digitale watertoets doorlopen en op basis daarvan is geconcludeerd dat het (bouw)plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Daarom wordt positief geadviseerd over het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.	Er wordt kennis genomen van de reactie.
2. Veiligheidsregio Utrecht Vastgesteld is dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid meegenomen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt van het groepsrisico. Er is derhalve geen aanleiding om te adviseren voor het opnemen van eventuele aanvullende maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid of de voorbereiding op de rampenbestrijding.	Er wordt kennis genomen van de reactie.

Hoofdstuk 2: Inspraakreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 5 inspraakreacties ingediend en daarmee ontvankelijk:

- Indiener 1, Gierst-oord 9;
- Indiener 2, Linzen-oord 20;
- Indiener 3, Linzen-oord 6;
- Indiener 4, Lobbendijk 31;
- Indiener 5, Herenweg 17.

De reacties zijn hieronder achtereenvolgend samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Inspraakreactie	Gemeentelijke reactie
<p>Indiener 1, Gierst-oord 9</p> <p>Verzocht wordt dat de hoofdtoegang van Woonstede aan het Gierst-oord per auto bereikbaar blijft voor taxi's, brandweer en dergelijke.</p>	<p>Woonstede is bereikbaar via twee ingangen, namelijk de hoofdingang aan het Gierst-oord en een zijtoegang aan het Linzen-oord (voormalige hoofdingang). Viveste onderzoekt de mogelijkheden om de hoofdingang (weer) naar het Linzen-oord te verplaatsen. De huidige hoofdingang wordt dan een secundaire ingang. Uitgangspunt is dat Woonstede goed bereikbaar blijft voor hulpdiensten en taxi's en dergelijke.</p> <p>Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan niet regelt waar een (hoofd)ingang van een gebouw zich moet bevinden.</p>
<p>Verzocht wordt dat er ter vervanging van de circa 12 parkeerplaatsen weer 12 plaatsen terugkomen speciaal voor de bewoners van Woonstede omdat veel ouderen die daar wonen slecht er heen zijn.</p>	<p>Ten behoeve van de ontwikkeling worden er 14 parkeerplaatsen ter plaatse van het Gierst-oord opgeheven. Deze parkeerplaatsen worden één op één gecompenseerd rondom de huidige locatie, 9 hiervan komen terug aan die zijde. Het betreffen openbare parkeerplaatsen (net als in de huidige situatie) en deze zullen niet specifiek bestemd worden voor bewoners van Woonstede. In de huidige situatie is dit ook niet het geval. De parkeerplaatsen komen iets verder weg te liggen van de ingang. Uit parkeertellingen (zie ook figuur 4.4 in de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt echter dat deze parkeerplaatsen nooit volledig bezet zijn. Dichterbij de ingang van Woonstede liggen aan het Linzen-oord eveneens parkeerplaatsen. Ook deze parkeerplaatsen zijn nooit volledig bezet. Hierdoor zijn er in een directe omgeving van de ingang van Woonstede verschillende parkeerplaatsen beschikbaar. De gemeente acht de afstand van de ingangen tot deze parkeerplaatsen acceptabel.</p> <p>Indien het noodzakelijk is dat men een parkeerplaats dicht bij huis nodig heeft, kan hiervoor een verzoek om een gehandicaptenparkeerplaats bij de gemeente worden ingediend.</p>

<p>Indiener 2, Linzen-oord 20</p> <p>Onttrekken van de parkeerplaatsen Gierst-oord betekent dat er geparkeerd gaat worden op het Linzen-oord (op en/of langs trottoir). Linzen-oord is geen brede straat, wel doorgaand met spelende kinderen en ouderen met rollators. Mogelijkheid: Linzen-oord 18-28 (even nummers) een eigen oprit krijgen op gemeentegrond (nu trottoir en grasveld).</p>	<p>Ten behoeve van de ontwikkeling worden er 14 parkeerplaatsen ter plaatse van het Gierst-oord opgeheven. Deze parkeerplaatsen worden één op één gecompenseerd rondom de huidige locatie, 9 hiervan komen terug aan die zijde. Het betreffen openbare parkeerplaatsen (net als in de huidige situatie). De parkeerplaatsen komen iets verder weg te liggen van de ingang. Uit parkeertellingen (zie ook figuur 4.4 in de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt echter dat deze parkeerplaatsen nooit volledig bezet zijn. Dichterbij de ingang van Woonstede liggen aan het Linzen-oord eveneens parkeerplaatsen. Ook deze parkeerplaatsen zijn nooit volledig bezet. Hierdoor zijn er in een directe omgeving van de ingang van Woonstede verschillende parkeerplaatsen beschikbaar. De gemeente acht de afstand van de ingangen tot deze parkeerplaatsen acceptabel.</p> <p>Er is onderzoek verricht naar de benodigde parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot de parkeerbehoefte van de ontwikkeling is. Onderdeel van de ontwikkeling is de bouw van een stallingsgarage waar 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om na te gaan of er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn om de resterende parkeerbehoefte van de ontwikkeling te faciliteren zijn er parkeertellingen gehouden. Met behulp van deze tellingen is de restcapaciteit in beeld gebracht. De conclusie is dat het parkeeraanbod (nieuw te realiseren in stallingsgarage en restcapaciteit in de omgeving) altijd voldoende capaciteit biedt om te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Zoals ook in paragraaf 4.1 in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is de verwachting dat ten hoogste 82% van de parkeerplaatsen (bestaand en nieuw) na realisatie van de ontwikkeling is bezet.</p> <p>Er is derhalve geen aanleiding om te verwachten dat er een tekort is aan parkeerplaatsen en om eigen parkeerplaatsen aan Linzen-oord 18-28 (even nummers) te realiseren op gemeentelijk eigendom. Het ligt niet in de verwachting dat op of langs het trottoir wordt geparkeerd.</p>
<p>Indiener 3, Linzen-oord 6</p> <p>Gevraagd wordt hoe de parkeerdruk wordt ondervangen bij sluiting van het Gierst-oord en wat de bereikbaarheid wordt voor de hulpdiensten naar de hoofdingang van het Gierst-oord.</p>	<p>Woonstede is bereikbaar via twee ingangen, namelijk de hoofdingang aan het Gierst-oord en een zijtoegang aan het Linzen-oord (voormalige hoofdingang). Viveste onderzoekt de mogelijkheden om de hoofdingang (weer) naar het Linzen-oord te verplaatsen. De huidige hoofdingang wordt een secundaire ingang.</p>

	<p>Uitgangspunt is dat Woonstede goed bereikbaar blijft voor hulpdiensten en taxi's en dergelijke.</p> <p>Ten aanzien van de parkeerdruk kan het volgende worden opgemerkt. Er is onderzoek verricht naar de benodigde parkeerbehoefte voor de ontwikkeling. Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoe groot de parkeerbehoefte is van de ontwikkeling. Onderdeel van de ontwikkeling is de bouw van een stallingsgarage waar 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de directe omgeving (aan het Gierst-oord) komen door de ontwikkeling 14 parkeerplaatsen te vervallen. Deze worden één op één gecompenseerd rondom de herontwikkelingslocatie.</p> <p>Om na te gaan of er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn om de resterende parkeerbehoefte van de ontwikkeling te faciliteren zijn er parkeertellingen gehouden. Met behulp van deze tellingen is de restcapaciteit in beeld gebracht. De conclusie is dat het parkeeraanbod (nieuw te realiseren in stallingsgarage en restcapaciteit in de omgeving) altijd voldoende capaciteit biedt om te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.</p> <p>In paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan staat dit gedetailleerder uitgewerkt. Hieruit blijkt dat ten hoogste 82% van de parkeerplaatsen in de omgeving bezet zullen zijn na de realisatie van de ontwikkeling.</p>
<p>Indiener 4, Lobbendijk 31</p> <p>Niet duidelijk is hoe in het bestemmingsplan gewaarborgd wordt dat er daadwerkelijk op het perceel bomen van voldoende omvang en wasdom (minimaal 25 jaar oud), welke passen bij de karakteristiek van het Oude Dorp. En de instandhouding daarvan.</p> <p>Reclamant uit zijn zorg dat de toekomstige eigenaren/VVE onvoldoende zorg dragen omtrent de verzorging van de beschoeiing e.d.. Daarnaast wil reclamant dat omwonenden voldoende mogelijkheden hebben voor inspraak omtrent het uiteindelijke ontwerp van de beplanting.</p>	<p>Op basis van het beleid bijzondere bomen van de gemeente (vastgesteld in oktober 2011) is geregeld in combinatie met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) dat er sprake is van een herplantplicht voor bomen die voorkomen op de lijst bijzondere bomen. Bij het herplanten moet gestreefd worden naar een zo veel mogelijk identieke boom qua soort en grootte, waarbij een minimale maat van 20-25 cm gehanteerd wordt. Dit wordt naar redelijkheid en billijkheid vastgesteld door het college.</p> <p>Voor de realisatie van het gebouw worden <u>geen</u> bomen die op de lijst "bomen met bijzondere waarde" staan gekapt. De ontwikkelaar zal voldoen aan de herplantplicht van de 2 reeds gekapte bomen die wel op de lijst stonden (dit is als voorwaarde opgenomen in de verleende kapvergunning). De bomen zijn gekapt in verband met kastanjebloedingsziekte/veiligheid.</p> <p>De ontwikkelaar heeft aangegeven dat omwonenden tezamen met toekomstige bewoners mee kunnen praten omtrent het uiteindelijke ontwerp van de beplanting. Dit zal plaatsvinden zodra de nieuwe bewoners bekend</p>

	<p>zijn.</p> <p>De verzorging van de beschoeiing e.d. betreft een eigen verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners zelf en zal niet via de gemeente gereguleerd worden.</p>
<p>Een dergelijke ontwikkeling lag niet in de lijn der verwachting bij de eigenaren van de omliggende woningen. Een dergelijke bouwmassa is namelijk niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Er is geen regeling opgenomen omtrent nadeelcompensatie of iets dergelijks.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan (Oude Dorp) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Gestapeld', 'Wonen - Twee-aaneen', 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin - Voortuin'. Bij deze wijzigingsbevoegdheid is sprake van eenzelfde bouwmassa (artikel 12.3.2 bestemmingsplan Oude Dorp). Dit geldt ook voor de gronden ten noorden en oosten van de voormalige school waarvoor een uit te werken bestemming is opgenomen (artikel 19 Wonen – Uit te werken).</p> <p>De maximale hoogte van 12 meter die in de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsverplichting staat opgenomen blijft gehandhaafd. Dit betekent dus dat de bouwmassa en de hoogte in lijn ligt met het huidige bestemmingsplan, in tegenstelling tot hetgeen indiener betoogt.</p> <p>Reden waarom er nu een apart bestemmingsplan wordt gemaakt en geen wijzigings- en uitwerkingsplan (aan de hand van de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsverplichting) is dat de ontwikkeling niet geheel past binnen de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsverplichting. In de uitwerkingsregels is geen combinatiemogelijkheid opgenomen van de bestemmingen wonen en maatschappelijk. Daarnaast valt het gebied waar de gecompenseerde parkeerplaatsen aan de Gierstoord komen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Oude Dorp.</p> <p>Gezien dit alles is er besloten om 1 plan (=bestemmingsplan) te maken voor de gehele ontwikkelingslocatie (bebouwing en het omliggende terrein inclusief gecompenseerde parkeerplaatsen). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de situering van de bebouwing conform de toegestane grenzen van het bestemmingsplan Oude Dorp is.</p> <p>Er is naar oordeel van de gemeente geen reden om een regeling op te nemen omtrent nadeelcompensatie of iets dergelijks. De ontwikkeling is in lijn met het bestemmingsplan, de ontwikkeling past goed in de omgeving en de gemeente is van mening dat de ruimtelijke impact voor omwonenden aanvaardbaar is.</p>
<p>Er is niet opgenomen dat er sprake is van de</p>	<p>De egel (<i>Erinaceus Europaeus</i>) is inderdaad</p>

<p>aanwezigheid van de diersoort Erinaceus Europaeus op het perceel en hoe de gemeente met de aanwezigheid hiervan omgaat. De soort betreft een beschermde diersoort op grond van de Flora en Faunawet.</p>	<p>beschermd volgens de Flora- en faunawet. Dat de egel soms in het plangebied voorkomt is niet vreemd en dat hij bij de inventarisatie niet aangetroffen is logisch omdat de egel vooral een nachtactief dier is en behoorlijke afstanden af kan leggen (zo'n 500 meter t/m 3 kilometer per nacht). De egel is qua beschermingsregime opgenomen in tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Bij projecten op het vlak van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt een algehele vrijstelling voor soorten uit tabel 1 volgens AmvB artikel 75 van de Flora en Faunawet. Uiteraard geldt ook met betrekking van de egel de wettelijke zorgplicht. Mocht er tijdens de werkzaamheden een egel (of andere niet strikt beschermde diersoorten) aangetroffen worden, dan zullen deze zorgvuldig behandeld worden en op een geschikte plaats weer uitgezet worden.</p>
<p>Indiener 5, Herenweg 17</p>	
<p>Gezien de voorgeschiedenis en mijn reeds eerder ingediende reacties namens reclamant zelf en het POBB inzake de voorgenomen ontwikkeling, ontbreekt het nu aan voldoende tijd om met een passende reactie te komen. In de volgende fase (ontwerpbestemmingsplan) zal er een zienswijze komen.</p>	<p>Er wordt kennis genomen van de reactie.</p>

Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de toelichting.

Hoofdstuk 4: Totaal overzicht alle wijzigingen

Naar aanleiding van de reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Geen wijzigingen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Geen wijzigingen.

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de toelichting.