

# IJsselstein

## Tweede partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein zuidoost, Hoge Dijk

Nota inspraak en overleg

### identificatie

projectnummer:

191609.17478.00

projectleider:

Ir.R.J.M.M. Schram

auteur(s):

Ir.R.J.M.M. Schram / ing. R. Sondorp

### planstatus

datum:

24 februari 2014

opdrachtgever:

Fam. A.J. Spelt



# Inhoud

<b>1. Nota inspraak en overleg</b>	<b>3</b>
1.1. Inleiding	3
1.2. Inspraakreacties	3
1.2.1. Dehnoud en Zandi, Ellen Keystraat 1 IJsselstein	3
1.2.2. E. Jansen, Ellen Keystraat 5 IJsselstein	4
1.2.3. N. Spijkerman, Ellen Keystraat 3 IJsselstein	4
1.2.4. C.J. Veldhuizen, Ellen Keystraat 9 IJsselstein	5
1.2.5. S. Wesemann, Ellen Keystraat 7 IJsselstein	6
1.2.6. Fam. Van der Arend, Ellen Keystraat 13 IJsselstein	6
1.2.7. L. Zaaijer, Ellen Keystraat 11 IJsselstein	6
1.3. Overlegreacties	7
1.3.1. Provincie Utrecht	7
1.3.2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	7



## 1.1. Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein zuidoost, Hoge Dijk' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 24 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners. Gedurende de termijn zijn 7 inspraakreacties en 2 overlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn in dit document beantwoord.

De indieners van de inspraakreacties zijn schriftelijk uitgenodigd om hun reactie toe te lichten tijdens een hoorzitting. Deze heeft op 27 januari plaatsgevonden op het gemeentehuis van IJsselstein. Aanvullende onderwerpen zijn verwerkt in dit document.

## 1.2. Inspraakreacties

### 1.2.1. Dehnoud en Zandi, Ellen Keystraat 1 IJsselstein

#### **Samenvatting**

Indieners geven aan dat door de ontwikkeling de bestaande parkeerproblematiek nog groter wordt. Volgens indiener wordt gerekend met een parkeerkental van 2,5 parkeerplaats per woning. Voor de huidige woning bedraagt dit kental 1,2 per woning. In de praktijk hebben bewoners meerdere auto's waardoor er een tekort aan 5 parkeerplaatsen is. Op dit moment wordt dit opgelost door aan de overzijde van de Ellen Keystraat, tegen het plangebied te parkeren. Door de ontwikkeling komen deze parkeerplaatsen te vervallen.

Indieners geven aan dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden; in plaats van de 2,5 parkeerplaatsen worden er per woning maar 2 parkeerplaatsen toegevoegd. Hierdoor zou een extra tekort van 3 parkeerplaatsen ontstaan.

Indieners geven aan dat het gebruikelijk is dat bij uitbreiding ook rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving. Indieners stellen dat extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de bestaande woningen. Ze verzoekt het ontwerp aan te passen met 9 extra parkeerplaatsen.

Indieners geven aan hun inspraakreactie mondeling toe te willen lichten.

Indieners verzoeken verdere bekendmakingen kenbaar te maken aan direct belanghebbenden en niet zoals nu gedaan is via de Zenderstreek.

#### **Reactie**

Voor de nieuwe woningen zijn parkeerplaatsen nodig die gedeeltelijk op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte kan gerekend worden met de kencijfers van CROW die zijn aangepast voor de gemeente IJsselstein. De bandbreedte van deze norm voor een ligging in rest bebouwde kom bedraagt:

Voor vrijstaande woningen (woning duur)	:	1,9 – 2,1 pp
Voor twee onder 1 kap (woning midden)	:	1,7 – 1,9 pp

Het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Aan de Ellen Keystraat komen 6 twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen hebben een oprit, bovendien worden aan de straat 6 parkeerplaatsen aangelegd. Met 12 parkeerplaatsen wordt hier ruim aan de norm (1,9 pp/woning) voldaan. Bij de twee woningen aan de Hoge Dijk is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Bij de 2 woningen die aan de Maria Montessoristraat zal bij iedere woning op eigen terrein voorzien worden in 2 parkeerplaatsen. Om te garanderen dat de parkeerplaatsen gerealiseerd én gehandhaafd worden is hiervoor een bepaling aan de algemene gebruiksregels toegevoegd.

Iedere ontwikkeling dient in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Verder moet aanwezige parkeercapaciteit gelijk blijven. Het is niet zo dat knelpunten opgelost moeten worden, zeker niet indien sprake is van een particulier initiatief.

De gemeente maakt hierbij de volgende opmerking. De gemeente heeft gemeente breed een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Op basis van deze meting wordt een inventarisatie van de knelpunten gemaakt. Tevens wordt er een maatregelen pakket opgesteld voor die gebieden waar de parkeerdruk het hoogst is.

Gemeentelijke publicaties worden in de Zenderstreek gepubliceerd. De gemeente kiest er niet voor om belanghebbenden direct te informeren. Voor het verdere verloop van de procedure worden de insprekers per brief geïnformeerd.

### **Conclusie**

In het bestemmingsplan is de parkeernorm opgenomen in de algemene gebruiksregels. Hiermee wordt geborgd dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Geconcludeerd wordt dat voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen.

#### **1.2.2. E. Jansen, Ellen Keystraat 5 IJsselstein**

Deze reactie is identiek aan de reactie onder 1.2.1

#### **1.2.3. N. Spijkerman, Ellen Keystraat 3 IJsselstein**

Deze reactie is identiek aan de reactie onder 1.2.1

Indiener heeft haar inspraakreactie toegelicht op de hoorzitting. Daarbij noemde zij de volgende nieuwe aspecten:

1. Indiener benadrukt dat het parkeertekort het belangrijkste aspect is;
2. Indiener was verrast over het feit dat zij niet actief geïnformeerd is over deze ontwikkeling. Indiener werd hierover pas aan het einde van de terinzagelegging door een buurman geïnformeerd.
3. Indiener heeft zij behoefte aan informatie over andere projecten die in de buurt spelen (zoals de supermarkt);
4. Indiener vraagt wat er met het wegblokkade gaat gebeuren. De vrees bestaat dat als deze opgeheven wordt de straat een racebaan wordt;
5. Indiener geeft aan dat er veel kinderen in de buurt wonen maar dat er weinig speelgelegenheid is.

Reactie gemeente

1. Gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan;
2. Gemeente kiest ervoor om bij een terinzagelegging in principe geen burgers persoonlijk te informeren. Het is namelijk moeilijk in te schatten wie wel en wie niet belanghebbend is. Om niemand te kort te doen wordt daarom gepubliceerd via de reguliere kanalen. De indieners van inspraakreacties worden wel op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

3. De vraag over de informatievoorziening over omliggende projecten wordt binnen de gemeente uitgezet;
4. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in aanpassing van de verkeersstructuur;
5. Dit aspect is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De gemeente neemt deze opmerking ter kennisgeving aan.

#### **1.2.4. C.J. Veldhuizen, Ellen Keystraat 9 IJsselstein**

##### **Samenvatting**

Indiener betreurt het de publicatie in de krant te moeten lezen, aangezien de gemeente IJsselstein in het verleden correct de direct betrokkenen van informatie voorzag.

Indiener stelt vervolgens de volgende concrete vragen:

- Worden de nieuwe bewoners geacht op eigen grond parkeerplaatsen te realiseren;
- Welke garantie is er te geven dat deze plekken ook daadwerkelijk en binnen een redelijke tijd zullen worden aangelegd?
- Kan er langs het kavel tussen de huidige bewoning Jan Ligthartstraat en de kruising met de Ellen Keystraat extra parkeergelegenheid worden aangelegd;
- Kan in het huidige voorontwerp als randvoorwaarde voor architectuur en uitstraling ook de kleurstelling voor crème/gele bakstenen, witte kozijnen en groen platte dakpannen worden opgenomen?

##### **Reactie**

- Bij iedere ontwikkeling dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost. Daarbij gelden de parkeernormen van het CROW. Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt het initiatief getoetst aan deze normen.
- Deze parkeerplekken dienen bij oplevering van de woning gerealiseerd te zijn;
- De door initiatiefnemer genoemde gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemers. Indien op eigen terrein reeds voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, kan de gemeente de aanleg van deze plekken niet afdwingen. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen op de voorgestelde plaats is een keuze van de initiatiefnemers; deze gronden zijn ook bij hen in eigendom.
- Het bestemmingsplan dient om gebruiks- en bouw mogelijkheden op een locatie vast te leggen. Zaken als kleurstelling en materiaal wordt opgenomen in de welstandsnota. Dat plan vormt ook het toetsingskader van de welstandscommissie.

##### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener heeft op de hoorzitting bovenstaande punten nader toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen nieuwe punten naar voren gekomen.

**1.2.5. S. Wesemann, Ellen Keystraat 7 IJsselstein**

Deze reactie is identiek aan de reactie onder 1.2.1

Indiener heeft op de hoorzitting bovenstaande punten nader toegelicht. Daarbij kwamen de volgende nieuwe punten aan de orde:

1. Indiener vraagt zich af of er sprake van is dat de wegblokkade verdwijnt;
2. Indiener geeft aan dat sprake is van een relatief jonge wijk waar weinig speelgelegenheid is voor kinderen van 7 tot 12 jaar.

Reactie gemeente:

1. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in aanpassing van de verkeersstructuur;
2. Dit aspect is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De gemeente neemt deze opmerking ter kennisgeving aan.

**1.2.6. Fam. Van der Arend, Ellen Keystraat 13 IJsselstein**

Deze reactie is identiek aan de reactie onder 1.2.1

**1.2.7. L. Zaaijer, Ellen Keystraat 11 IJsselstein**

Deze reactie is identiek aan de reactie onder 1.2.1

### 1.3. Overlegreacties

#### 1.3.1. Provincie Utrecht

##### **Samenvatting**

Het plan geeft de Provincie geen aanleidingen opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciale belang.

##### **Reactie**

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

##### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 1.3.2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

##### **Samenvatting**

Het hoogheemraadschap geeft aan dat de opmerkingen die zijn gemaakt in het kader van de watertoets niet verwerkt zijn. Wel is telefonisch toegezegd door de gemeente dat deze opmerkingen alsnog doorgevoerd worden.

Het waterschap geeft een positief wateradvies. Voor de ontwikkeling dient 150 m<sup>2</sup> aan water gerealiseerd te worden. In haar brief reikt zij een aantal oplossingsrichtingen aan. Het Hoogheemraadschap vraagt om de watercompensatie uit te werken in overleg met het waterschap en de voorwaarde om te compenseren op te nemen in de planvoorschriften.

Het waterschap heeft verder nog een tekstuele toevoeging voor de waterparagraaf.

##### **Reactie**

Conform afspraak zullen de opmerkingen die in het kader van de watertoets gemaakt zijn, verwerkt worden. In de juridische regeling van het voorontwerp was al opgenomen, dat ter plaatse van de aanduiding een vijver met een minimale bergingscapaciteit van 45 m<sup>3</sup> moet komen. Deze vijver is inmiddels gedimensioneerd. Een doorsnede en een beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in het bestemmingsplan.