

Zienswijzennota inzake ontwerpbestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan

Zienswijze 1:

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Singelbeplanting	De zon aan de voorzijde van de Catharina Mossellaan is van wezenlijk belang voor het woongenot. Hoe wordt gewaarborgd dat de groensingel ook in de toekomst half open en niet heel hoog blijft?	Artikel 6.3.4. bevat de verplichting tot aanleg en instandhouding van de groensingel. Een bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de hoogte van beplanting en/of het onderhoud te reguleren. Daarom zal dit in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente nader worden vormgegeven met een ketting- en boetebeding. Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.
2	Ontsluiting woningen	Ook een geringe toename van de verkeersintensiteit zal de (verkeers)veiligheid doen verslechteren. De Catharina Mossellaan heeft geen trottoirs en er zijn veel spelende kinderen.	In paragraaf 3.2.3. is aangegeven dat een toename van vier woningen een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt. De capaciteit van de Catharina Mossellaan volstaat ruimschoots om die toename te kunnen verwerken. Dit heeft het college doen besluiten om de ontsluiting aan de Catharina Mossellaan te handhaven. Bij de ontwikkeling van de Catharina Mossellaan in 2004 is toentertijd rekening gehouden met de 'rode contour' die de provincie Utrecht als harde lijn om dorpen heeft getrokken. Daarbinnen is woningbouw mogelijk, zodat de voorgevels van die woningen ook precies op die lijn zijn geprojecteerd. Uitbreiding van de bebouwde kom buiten die lijn is niet zonder toestemming van de provincie mogelijk. Omdat na de ontwikkeling van Spikhorst en de Catharina Mossellaan de ontwikkeling van Beekweide aan de noordzijde van Renswoude ter hand is genomen, is sindsdien niet (meer) over woningbouw aan de zuidzijde van Renswoude gesproken. Aangezien het bij ruimte voor ruimtewoningen niet gaat om uitbreiding van de rode contour, maar om woningen die in het buitengebied worden gebouwd, is dit een ontwikkeling die op onderhavige locatie momenteel wel mogelijk is. Bij de aanleg van de Catharina Mossellaan is 12 jaar geleden ook bewust voor de huidige inrichting gekozen, omdat het gaat om een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer. Aan

			<p>die situatie verandert met dit plan niets. De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen wordt veroorzaakt door de bewoners van de nieuwe woningen. Deze bewoners hebben behoefte aan dezelfde verkeersveiligheid voor hun eventuele kinderen die in dezelfde speeltuin zullen spelen.</p> <p>Ontsluiting via de Kerkstraat is naar onze mening geen goede optie, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dan ontsluiting op een 'eigen weg' plaatsvindt, welke niet eigendom is van de gemeente. Weliswaar is deze weg niet aan de openbaarheid onttrokken, maar de gemeente heeft geen zeggenschap over deze weg. • De Kerkstraat ter hoogte van het kasteelbos en de adressen Kerkstraat 30 en 32 qua breedte minder geschikt is om daarop woningen te laten ontsluiten. • Om vanuit het projectgebied de Kerkstraat te bereiken dient aan de oostzijde een gebiedje met de bestemming 'Natuur' doorkruist te worden, hetgeen als onwenselijk wordt beschouwd. Aansluiting op de Kerkstraat aan de westzijde stuit eveneens op bezwaren door de aldaar aanwezige groenstructuur en het aan te leggen wandelpad. Aldaar zal een goed begaanbaar wandelpad aangelegd worden, maar wel met een landelijk karakter. Het is op die plaats niet wenselijk om een verharde uitweg aan te leggen waar dagelijks motorvoertuigen gebruik van maken. <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>
3	Inschijnende koplampen	De nu ingetekende ontsluiting aan de Catharina Mossellaan is niet gelegen tegenover een achterpad, maar tegenover een oprit met garage.	<p>In de toelichting is onjuist aangegeven dat het gaat om een achterpad tussen twee woonblokken. Het betreft inderdaad een inrit naar een garage, waartegenover de ontsluiting op de Catharina Mossellaan is gesitueerd.</p> <p>Conclusie: zienswijze gegrond. In de toelichting zal dit worden aangepast.</p>
4	Parkeerplaatsen	Door ontsluiting van de woningen op de Catharina Mossellaan verdwijnen er	De verwachting is dat maximaal vier bestaande parkeerplaatsen zullen moeten wijken voor de ontsluitingsweg. Aansluitend aan de bestaande

		parkeerplaatsen en worden deze elders gecompenseerd. Om hoeveel parkeerplaatsen gaat het en waar worden deze gecompenseerd?	parkeerstroken zullen deze aan de oostzijde worden gecompenseerd. Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.
5	Bouwhoogte woningen	In de regels staat een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter, terwijl op de verbeelding bij de goothoogte maximaal 4,5 meter staat.	De maximale goothoogte van 4,5 meter die op de verbeelding is aangegeven is juist. Conclusie: zienswijze gegrond. In de regels zal ook de maximale goothoogte van 4,5 meter worden opgenomen.
6	Beheer kerkpad	Wie is verantwoordelijk voor het beheer van het kerkpad aan de westzijde van het plangebied?	Het beheer is een uitvoeringsaspect dat planologisch niet relevant is. De watergang zal worden overgedragen aan het Waterschap, waar ook al het beheer ligt. Het kerkpad zal waarschijnlijk eigendom worden van één of meerdere eigenaren van de te bouwen woningen. In de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt het beheer met een kettingbeding bij de huidige eigenaar (initiatiefnemer) gelegd. Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.

Zienswijze 2:

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Beperking bedrijfsvoering	De nieuwe woningen moeten worden beschouwd als woningen binnen de bebouwde kom, waardoor de wettelijke geurnorm ter plaatse van de woningen wordt overschreden. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de concept Geurverordening en geurgebiedvisie zijn op dat punt tegenstrijdig.	De nieuwe woningen zijn ruimte-voor-ruimte woningen, onder andere ter compensatie van sloop van agrarische bebouwing elders. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beperkt zich in dit kader echter tot ruimte-voor-ruimte woningen die op het voormalige agrarische bouwperceel worden gerealiseerd. In dit geval gaat het om de bouw van woningen aan de dorpsrand. Over het begrip 'bebouwde kom' is de Wgv niet duidelijk. Gesteld wordt dat de bebouwde kom wordt bepaald door de aard van de omgeving. "Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur", zo staat in de memorie van toelichting. In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad uitgegaan van woningen buiten de bebouwde kom en gelet op de aard van de omgeving van deze vier woningen achten wij dat nog steeds verdedigbaar.

			<p>Omdat hierover geen 100 % duidelijkheid gegeven kan worden is in overleg met bezwaarde afgesproken een Geurverordening op te stellen, welke eveneens in procedure is gebracht. Daarin wordt er voorzichtigheidshalve vanuit gegaan dat de nieuwe woningen wel tot de bebouwde kom gaan behoren. Om voor bezwaarde en voor de eigenaren van de nieuwe woningen zeker te stellen dat hierover in de toekomst geen discussie ontstaat is ervoor gekozen om een Geurverordening op te stellen, waarin concreet voor de nieuwe woningen andere geurnormen worden vastgesteld.</p> <p>Conclusie: zienswijze gegrond. In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan zal dit opgenomen worden.</p>
2	Indirecte hinder	In het ontwerpbestemmingsplan lijkt geen aandacht geschonken te zijn aan het aspect indirecte hinder (geluid). De dichtstbijzijnde nieuwe woning ligt op circa 50 meter van de toegangsweg naar het agrarische bedrijf.	<p>Het aspect indirecte hinder is inderdaad niet belicht in het ontwerpbestemmingsplan. De afstand vanaf de toegangsweg tot de gevel van de dichtstbij gesitueerde woning bedraagt ongeveer 50 meter. Gelet op deze afstand, de geringe verkeersaantrekkende werking van het agrarische bedrijf en het feit dat er sprake is van zacht oppervlak van het tussenliggende gebied, zal de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde, die in het geval er sprake zou zijn van een gezoneerde weg in de zin van de Wet geluidhinder, niet overschrijden.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>
3	Concept geurverordening	Drie opmerkingen zijn gemaakt over de concept-geurverordening.	<p>Deze opmerkingen zullen worden beantwoord in het kader van de behandeling van de Geurverordening.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>

Zienswijze 3:

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Locatie nieuwe woningen	Alle stoppende veehouders hebben op eigen locatie gebouwd. Waarom hier een uitzondering daarop?	<p>Het provinciale beleid van Utrecht biedt voor initiatiefnemers ruimte om ook op locaties aan de rand van een dorp of stad te bouwen. In dit geval heeft initiatiefnemer ervoor gekozen niet op de eigen locatie te bouwen maar aan de rand van het dorp. Die aanvraag moet zo goed mogelijk beoordeeld worden. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst meer van dergelijke aanvragen zullen worden ingediend. Deze aanvraag is inderdaad de eerste, waarbij niet op eigen locatie gebouwd wordt.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>
2	Teveel woningen	Er worden teveel huizen toegewezen tegenover de sloopmeters.	<p>Het provinciale beleid bevat regels, waarbij het aantal te bouwen woningen in relatie staat tot de oppervlakte te slopen stallen. In dat beleid wordt echter ook over maatwerk gesproken, indien bijvoorbeeld meer gesloopt wordt of indien andere extra kwaliteitswinst (bijvoorbeeld meandering van de Nederwoudse Beek) wordt gerealiseerd. Ook het feit dat niet op locatie gebouwd wordt, maar dat grond aangekocht moet worden om aan de rand van het dorp te bouwen, wordt gecompenseerd met één woning. In dit geval is de totale rekensom uitgekomen op vier woningen, waarbij beoordeeld is dat de totale ontwikkelingskosten in verhouding staan tot de opbrengst van de vier woningen.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>
3	Ontsluiting woningen	De Catharina Mossellaan is niet geschikt als uitweg voor de nieuwe woningen, omdat daar geen voetpad aanwezig is en onvoldoende parkeerplekken.	<p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de punten 2 en 4 bij zienswijze 1.</p>

Zienswijze 4:

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Verkeersveiligheid als gevolg van ontsluiting op Catharina Mossellaan	Toename van de verkeersintensiteit levert een onacceptabel risico voor spelende kinderen op.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 bij zienswijze 1.
2	Extra verkeersintensiteit door mogelijkheid onderneming bij woning	Bij de nieuwe woningen mogen ondernemingen worden opgericht die voor extra verkeersbewegingen kunnen zorgen.	In heel Renswoude (bestemmingsplan Dorp) is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan tot een bepaalde oppervlakte. In lijn met de zienswijze zouden in theorie alle woningen aan de Catharina Mossellaan en alle woningen die met de achterzijde grenzen aan de Catharina Mossellaan (ruim 20 woningen) een beroep aan huis kunnen starten en extra verkeersbewegingen kunnen veroorzaken op de Catharina Mossellaan. Ook in dat kader vinden wij een toename met vier woningen niet onacceptabel. Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.

Zienswijze 5:

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Ontsluiting woningen	De Catharina Mossellaan is niet geschikt om meer woningen daarop te laten ontsluiten, onder andere in verband met de verkeersveiligheid. Ontsluiting via de Kerkstraat is een betere oplossing.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 bij zienswijze 1. Overigens is bij de verkoop van de kavels van Catharina Mossellaan 1 t/m 37 in 2004 in de koopovereenkomst al een artikel opgenomen, waarin het volgende is opgenomen: "Het beleid van de gemeente Renswoude is erop gericht toekomstige uitbreidingen te situeren tussen de woonkern en de beken. Woningbouw aan de zuidkant van de Catharina Mossellaan past in dit beleid. Mocht de gemeente plannen willen realiseren dan doen kopers afstand van hun recht om in het kader van een toekomstige planologische procedure in de omgeving van de Catharina Mossellaan zienswijzen in te dienen dan wel bezwaar of beroep in te dienen. Kopers zullen evenmin verzoeken

			<p>om planschade indienen”.</p> <p>Hoewel uitsluiting van bezwaar en beroep en het indienen van een verzoek om planschade formeel niet mogelijk is, maakt dit artikel wel duidelijk dat kopers van het begin af aan (2004/2005) op de hoogte waren van mogelijke ontwikkelingen aan de overzijde van de Catharina Mossellaan. Derhalve kan niet gesteld worden dat toentertijd vaststond dat ‘er geen extra verkeer meer bij zou komen’.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>
2	Individueel belang versus algemeen belang	De gemeente laat het individuele belang van de heer Wolleswinkel prevaleren boven het algemene belang van de gemeenschap.	<p>Naar onze mening heeft de heer Wolleswinkel geen enkel belang bij de locatie van de ontsluiting. Het is volkomen logisch om bij de ontsluiting van een aantal nieuwe woningen gebruik te maken van een bestaande openbare weg die eigendom is van de gemeente. Bij punt 1 is aangegeven waarom ontsluiting via de Kerkstraat niet onze voorkeur heeft.</p> <p>Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.</p>

Zienswijze 6:

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Voorwaardelijke verplichtingen	De in artikel 6.2.2 opgenomen voorwaardelijke verplichtingen zijn niet afdwingbaar, omdat er geen strafbepaling aan gekoppeld is.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de verschillende voorwaardelijke verplichtingen afhankelijk gemaakt van het aantal te realiseren woningen aan de Catharina Mossellaan. Ten aanzien van de groensingel aan de Catharina Mossellaan hebben wij ervoor gekozen om deze systematiek te handhaven, zodat voor de bewoners duidelijk is dat na het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een woning ook de groensingel binnen twee jaar gerealiseerd moet zijn. Ten aanzien van de andere voorwaardelijke verplichtingen (sloop opstallen en herstel historisch erf Barneveldsestraat 34 en inrichting beekzone) zal een koppeling gelegd worden met de omgevingsvergunningen van de eerste drie woningen aan de Catharina Mossellaan. De inrichting van de beekzone zal daarmee niet afhankelijk zijn van het onherroepelijk

			<p>worden van de omgevingsvergunning voor de vierde woning. Naast de regels uit het bestemmingsplan sluit de gemeente met initiatiefnemer ook een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de verplichtingen voor initiatiefnemer om uitvoering te geven aan de realisatie van de kwaliteitsimpulsen door middel van een boetebeding en een kettingbeding afdwingbaar zijn gemaakt.</p> <p>Conclusie: zienswijze gegrond. In de planregels zal dit worden aangepast.</p>
2	Herstel historisch erf	<p>Gevraagd wordt om het herstel van het historische erf ook met een voorwaardelijke verplichting of met een privaatrechtelijke overeenkomst vast te leggen. Dit geldt ook voor afspraken inzake de inrichting van de beekzone en omzetting van agrarische gronden naar natuur.</p>	<p>Het herstel van het historische erf en de inrichting van de beekzone maken onderdeel uit van het totaalplan. In de eerder genoemde privaatrechtelijke overeenkomst is dit opgenomen, waarbij verwezen is naar het Ruimtelijk ontwerp Barneveldsestraat 34 en locatie Catharina Mossellaan' d.d. september 2016. Herstel van het historisch erf zal in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn tevens de gronden opgenomen die van agrarisch naar natuur omgezet moeten worden.</p> <p>Conclusie: zienswijze gegrond. In de planregels zal dit worden aangepast.</p>