

Reactienota Nota van Uitgangspunten Castellum Novum

16-07-08

Projectmanagementbureau
Ravellaan 207
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Ellen Lommen

REACTIENOTA NvU Castellum Novum			
	Vragensteller	Reactie/opmerking/vraag	Antwoord
1.	A, B	Het voornemen om een parkeer garage op het dak en halfverdiepte vloer te realiseren. Dit is naar onze mening niet acceptabel. De beweging op het de bovenste lagen hebben voor ons en directe omwonenden geluidsoverlast, stankoverlast, inkijk, autolichtbewegingen, luchtverontreiniging en fijnstof, tot gevolg. Een combinatie van parkeergelegenheid op het dak en horeca zou betekenen dat de daar mee samenhangende licht-, stank-, en geluidsoverlast zich zou uitstrekken van 7.00 uur in de morgen tot 02.00 uur 's nachts.	In de wet Milieubeheer zijn de eisen geformuleerd waar de parkeergarage aan moet voldoen. Bij de ingebruikname van de garage zal worden gecontroleerd of de garage voldoet aan deze eisen. Het betreft hier een kleinschalige garage waarvan verwacht kan worden dat deze voldoet aan de eisen. De garage wordt ontsloten aan de Castellumlaan en de bezoekers van de commerciële ruimte, horeca en woningen parkeren in de onderste laag van de garage en de bewoners op het dak. Door deze verdeling zal overlast worden beperkt.
2.	A	Naast parkeren van personenauto's door bewoners, winkelend publiek en mogelijk horeca bezoek, zal ook 1300 m2 winkeloppervlak bevoorrad moeten worden. Ook dit geeft veel geluidsoverlast en onze grote zorg hierbij is dat de Castellumlaan niet breed genoeg is om het vrachtverkeer aan te kunnen. Op het moment dat er bevoorrad wordt, in de morgen, gaan de kinderen uit de omgeving ook naar school. Kort gezegd; de infrastructuur is niet berekend op deze additionele vrachtbewegingen en onze kinderen zijn daarvan de rekening.	Voor de commerciële functies in de plint met daarboven woningen, wordt er vanuit gegaan dat de bevoorrading plaatsvindt met bestelwagens en/of kleine vrachtwagens. De Castellumlaan zal net als de Meerndijk een mogelijke toegangsweg zijn voor het nieuwe centrum. De breedte van de rijbaan is ca. 6 meter. Dit is nog voldoende om deze route voor vrachtverkeer aan te bieden. Bekeken moet nog worden of goed afstemmingsmogelijkheden zijn tussen de bevoorradingstijden en de andere activiteiten zoals het in en -uitgaan van scholen. Enige bedrijvigheid zal er altijd zijn.
3.	A, D	Op basis van de plannen is moeilijk vast te stellen hoeveel panden uiteindelijk als Horeca zullen worden gebruikt. Wij willen nu alvast aangeven dat wij grote bezwaren hebben tegen meerdere horecagelegenheden omdat met het aantal ook de geluidsoverlast toeneemt. Wij denken hieraan het geluid van gasten die afscheid nemen, lege flessen die in de glasbak gegooid worden, autodeuren die dichtgegooid worden en muziek in geval van openstaande deuren.	In dit plan zijn de <u>uitgangspunten</u> opgenomen voor de toekomstige functies. De nota van uitgangspunten biedt ruimte tot maximaal 400 m2 horeca. In de praktijk zou dit kunnen betekenen dat er 1 á 2 vestigingen kunnen komen. Op de lokatie is nu horeca gevestigd. Deze heeft een oppervlakte van ca 500 m2. In het vigerend bestemmingsplan (De Meern-Noord) heeft deze lokatie horeca-categorie Bt/m D. In de nieuwe situatie zal dezelfde categorisering worden aangehouden. In vergelijking met de huidige situatie is het niet waarschijnlijk dat de overlast zal toenemen. Enerzijds is de capaciteit minder, anderzijds zal er bij de uitwerking van de plannen op worden toegezien dat overlast zo min mogelijk zal optreden door een goede orientatie en bouwkundige maatregelen.
4.	A	De nieuwbouw van de appartementen wordt dusdanig hoog opgezet dat dit tot inkijk in onze tuin en woning zal leiden hetgeen op dit moment niet het geval is. Dat leidt tot een aanzienlijke inbreuk op onze privacy.	De hoogte van van het appartementengebouw is 3 lagen met kap. De appartementen zullen georiënteerd zijn op de straatzijde. De minimum-afstand tot de woning aan de Hogewoerd (nr 9) bedraagt ca. 60 meter. Gezien de afstand en de orientatie van de appartementen zal van directe inkijk in tuinen of woningen geen sprake zijn.
5.	A	Het komt ons vreemd voor dat er nu nog een winkelcentrum ten	Alle winkelcentra in Leidsche Rijn en de bestaande kernen Vleuten en De Meern

		noorden van de Leidse Rijn naast Vleuterweide, Terwijde, Veldhuizen en Parkwijk bijkomt. Daarbij worden ook hier weer appartementen gebouwd die op dit moment minder goed in de markt lijken te liggen. Wij vrezen voor leegstaand en verloedering van deze nieuwe panden.	zijn in afstemming met elkaar gepland en worden tot ontwikkeling gebracht. De ontwikkeling Castellum maakt programmatisch onderdeel uit van het nieuwe winkelcentrum voor De Meern. Het bestaande winkelcentrum aan het Mereveldplein zal haar detailhandelsfunctie verliezen. De appartementen zijn in principe bestemd voor ouderen. In De Meern is een grote vraag naar appartementen bij deze doelgroep.
6.	B	De plannen zijn t.o.v. de vorige zoals toen besproken sterk gewijzigd voor wat betreft het parkeren en de beschikbare oppervlakte voor detailhandel, horeca etc. Ongewijzigd zijn m.i. de appartementen gebleven, echter ik kan nog geen juist beeld krijgen betreffende de exacte plaats, hoogte etc. Ik verzoek u dan ook mij deze maten te doen toekomen, zo ook van de parkeerplaats (bovendeks), en de hoogte van de muur welke de erfafscheiding gaat vormen. Hoogte en afstand muur t.o.v. mijn gevel.	In de Uitgangspuntenkaart is de plaats en maat van de gebouwen en het parkeerdek aangegeven. de hoogte van de gebouwen is aangegeven in lagen. Dat zal worden aangevuld met hetvolgende; De hoogte van de begane grond-verdieping is 4,5 meter. De hoogte van de bovenliggende woningen is 3 meter per laag. De plaats van de gebouwen is aangegeven op de Uitgangspuntenkaart, evenals de hoogte in lagen. Het parkeerdek ligt maximaal 2 m boven maaiveld.
7.	B	Overlast tijdens de bouw.	Bouwen gaat altijd gepaard met lawaai en stof, dat staat buiten kijf.Om dit zoveel mogelijk te beperken wordt bij grotere plannen een bouwplaatsinrichtingsplan aan de aannemer gevraagd waarin ook op de omgeving wordt gelet. Daarnaast is de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) van kracht die werktijden en geluidsoverlast e.d. regelt
8.	B, D	Sterke waardevermindering van mijn woning.	Een verzoek tot planschade kan, wanneer het plan onherroepelijk is, worden gericht aan het college van B&W.
9.	B	Vermindering van zonlicht door de hoogte van de appartementen.	Gezien de afstand, hoogte en ligging zal van belemmering door schaduw geen sprake zijn. De minimum-afstand tot de woning aan de Hogewoerd (nr 8) bedraagt ca. 35 meter.
10.	B, D	Vermindering van uitzicht.	Doordat de gebouwen ver weg staan, is er van belemmering van het uitzicht geen sprake, wel verandert het uitzicht.
11.	B	Schade aan tuin en beplanting.	Er wordt op of zeer nabij de erfgrans gebouwd; bij ontwikkelaar zal worden aangedrongen om met direct belanghebbenden afspraken te maken hierover. Dit is uiteindelijk burenen-verantwoordelijkheid.

12.	C	Wij hebben op de inloopavond d.d. 22 april 2008 kennis genomen van de nota's van uitgangspunten Castellum Novum en Rhenomare. Beide locaties passen volgens de plannenmakers binnen het centrumplan van De Meern. Wij verzoeken u uitdrukkelijk, omdat deze locaties binnen het centrumplan van De Meern liggen, om de bebouwing qua vormgeving en inrichting goed aan te laten sluiten in de vorm van de woningbouw "De Woerd" zoals dit ook bij ontwerp-bestemmingsplan De Meern-Centrum uitgevoerd gaat worden.	Bij het centrumplan van De Meern is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de uitwerking van de gebouwen en openbare ruimte. Een belangrijk aspect van dit plan is samenhang in vormgeving, passend in de omgeving. De beeldkwaliteit wordt bewaakt door een supervisor. De voorgesteld beeldkwaliteit van het centrumplan sluit aan op de vormgeving in "de Woerd."
13.	C	De doorgaande weg tussen Castellum Novum en de Hervormde kerk zou blijven, ondanks dat de Hervormde kerk nog forse uitbreidingsplannen heeft. Is dit wel mogelijk?	De Castellumlaan blijft toegankelijk. De route om de kerk blijft in principe ook toegankelijk. Het hier voorgesteld plan schuift als het ware iets naar achteren ten opzichte van de huidige situatie. In het op te stellen ontwerp van de uitbreiding van de kerk zal dit verder worden ingepast en afgestemd.
14.	C	Tijdens de inloopavond hebben wij de vraag gesteld of er reeds toezeggingen zijn gedaan door de ontwikkelaar en of de gemeente aan de huurders of kopers voor de 1.300 m2 commerciële functies op de begane grond bij Castellum Novum. Dit was niet het geval. Het zal toch zo zijn dat de brancheringscommissie te zijner tijd hierin een belangrijke rol zal spelen?	De brancheringscommissie speelt een rol bij het invullen van het winkelcentrum, dus ook voor dit deel van het centrum.
15.	D	De nieuwbouw heeft invloed op licht en zonlicht in onze woning.	Gezien de afstand, hoogte en ligging zal van belemmering door schaduw geen sprake zijn. De minimum-afstand tot de woning aan de Hogewoerd (nr 10) bedraagt ca. 70 meter.

Gegevens van de reclamanten:

Reclamant	Organisatie	Dhr./Mevr.	Naam	Voorletter	Adres	Postcode	Plaats
A		Dhr. Mevr.	De Hoogh De Hoogh -Hendriks	J.P. M.G.E.	Hogewoerd 9 Hogewoerd 9	3454 VL 3454 VL	De Meern De Meern
B		Dhr./Mevr.	Van Luijn	J.H.J.	Hogewoerd 8	3454 VL	De Meern
C	VERNOOIJ ERA MAKELAARS/VERNOOIJ BEDRIJFSMAKELAARS	Mevr.	Vernooij	J.J.M.	Castellumlaan 2	3454 VB	De Meern
D		Dhr. Mevr.	Wiersma Wiersma-Schmidt	H. G.Th.	Hogewoerd 10 Hogewoerd 10	3454 VL 3454 VL	De Meern De Meern