

Resultaat vooroverleg bestemmingsplan Slingeraklaan- Zandweg

Inleiding

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 is het bestemmingsplan toegezonden aan onderstaande instanties:

| | | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------------|---------|------------|
| De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, IRO | Regio afdeling Noord-West | Postbus 1006 | 2001 BA | HAARLEM |
| Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden | Hoofd afdeling Planvorming & advies | Postbus 550 | 3990 GJ | HOUTEN |
| Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed | | Postbus 1600 | 3800 BP | AMERSFOORT |
| Brandweer Utrecht | Afdeling Proactie preventie | Postbus 3025 | 3502 GA | UTRECHT |
| StadsOntwikkeling | Commissie voor Welstand en Monumenten | postbus 8406 | 3503 RK | UTRECHT |
| StadsOntwikkeling | Wonen | postbus 8406 | 3503 RK | UTRECHT |
| Stadswerken | Afdeling Stedelijk Beheer | postbus 8375 | 3503 RJ | UTRECHT |
| StadsOntwikkeling | Publieke Diensten | postbus 8406 | 3503 RK | UTRECHT |
| Wijkbureau Leidsche Rijn o.v.v. Wijkraad Leidsche Rijn | | Verlengde Vleutenseweg 32A | 3541 BG | UTRECHT |
| Projectbureau Leidsche Rijn | | Beneluxlaan 4 | 3527 HT | UTRECHT |

Op basis van de Uitvoering Beleidslijn nieuwe wro van de provincie Utrecht heeft de gemeente ten aanzien van plannen binnen de stedelijke contour een grote mate van beleidsvrijheid en hoeven alleen plannen die betrekking hebben op de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoorlocaties en grootschalige voorzieningen voor het vooroverleg te worden aangeboden. Daarnaast geldt nog een overlegplicht m.b.t. plannen die binnen de Ecologische Hoofdstructuur of die binnen 200 meter aan weerszijden van grote transportassen voor zien in ruimtelijke ontwikkelingen. Tenslotte geldt er nog een overlegplicht ten aanzien van plannen in cultuur historisch waardevolle gebieden.

Hiervan is in casu echter geen sprake en daarom is overleg met de provincie achterwege gelaten.

Resultaat vooroverleg

Uiteindelijk hebben drie instanties gereageerd op het plan. Dit betreft de het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Wijkraad Leidsche Rijn. Hieronder wordt op de reacties ingegaan:

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies afgegeven voor het plan.

Commissie voor Welstand en Monumenten

Vraagt in haar reactie aandacht voor de bijgebouwen regeling en de erfafscheidingen. Men vreest dat het plan teveel mogelijkheden laat voor het toelaten van bijgebouwen waardoor de percelen zullen dichtslibben. Daarnaast vraagt men een regeling voor de erfafscheidingen.

Commentaar

De bijgebouwen in het plan zijn mee ontworpen (vooral in de vorm van aanbouwen). In het plan is het oppervlak voor bijgebouwen beperkt tot maximaal 50 m², echter, die is bij oplevering al grotendeels gebruikt door de mee ontworpen aanbouwen. De resterende bebouwingmogelijkheden voor bijgebouwen en aanbouwen zullen dan ook beperkt zijn.

Ook voor de erfafscheidingen is in het plan een regeling getroffen. Deze erfafscheidingen zijn mee ontworpen met de bebouwing waardoor de overgang tussen openbaar terrein en privaat terrein op een zorgvuldige wijze tot stand zal komen.

Wijkraad Leidsche Rijn

De wijkraad heeft de volgende opmerkingen over het plan:

Men uit zijn zorgen over de sociale aspecten van de woningdichtheid van de starterswoningen en het ontbreken van een tuin hierbij. Ook vraagt men aandacht voor de geluidsisolatie en de daglichttoetreding van de woningen:

Commentaar

Om betaalbare starterswoningen te bouwen moet in hoge dichtheden gebouwd worden vanwege de vaak hoge grondprijzen. Daarom is gekozen voor 4 woningen onder 1 kap vorm om juist de hoge dichtheid aan de buitenkant niet zichtbaar te laten zijn. Qua geluid is er geen enkel probleem, er zijn inmiddels op andere locaties in het land al meer dan 100 woningen naar tevredenheid van kopers opgeleverd. De Verandawoning dankt zijn naam aan de veranda die aan de voorkant van de woning is toegevoegd als buitenruimte, hierdoor zijn geen tuinen meer nodig waardoor de grondkosten in de hand kunnen worden gehouden. Daglicht is ook geen probleem vanwege de glazen voorgevel.

De wijkraad mist een directe toegang (brug) tot het groen in het verlengde van de schapenweide, Dit maakt dit terrein minder toegankelijk voor de "oude" buurtbewoners en meer een privéterrein voor de nieuwe bewoners.

Commentaar

Die directe toegang tot dit gedeelte is er voor de oude bewoners nooit geweest. Het groen wordt wel ontsloten door het nieuwe plan terwijl het nu nog ontoegankelijk is. "Oude buurtbewoners" hebben overigens naast hun woning al heel veel groen vanwege de aanwezigheid van de schapenweide.

Volgens de inrichtingstekening zijn er 7 bruggen over de watergang langs de Slingeraklaan. Dat is te veel;

Commentaar

Inmiddels is het plan aangepast en wordt de watergang verlegd. Hierdoor kan er met 4 bruggen volstaan worden.

De toegangsweg aan de westzijde van het project wordt met de Houtrakgracht verbonden met een dam met duiker in plaats van een brug. Daarmee wordt de watergang langs de Slingeraklaan onderbroken. Het zou mooier zijn om een brug te maken zodat de watergang doorloopt.

Commentaar

Ook in de huidige situatie is ter plaatse een dam met een duiker.

Hoewel het bomenbeleid wordt genoemd, wordt een bomenparagraaf gemist met daarin een inventarisatie van aanwezige bomen en eventueel behoud dan wel kap daarvan. Ook het SPVE mist een bomenparagraaf. Hoewel er slechts enkele bomen op het terrein staan, zijn we desondanks toch benieuwd hoe het daarmee zal gaan. Ook wat er nieuw aangeplant gaat worden wordt niet vermeld. Terwijl er wel aandacht wordt besteed aan de vleermuizen, die in die bomen kunnen verkeren.

Commentaar

In het plangebied is geen sprake van te behouden (monumentale) bomen en planten. Ten behoeve van de verlegging van de watergang zullen enkele bomen moeten verdwijnen. Het plan voorziet echter ook in de aanplant van een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe bomen.