

# **BESTEMMINGSPLAN “IKC Franse Gat”**

**Commentaarnota zienswijzen**



## **Inleiding**

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan "IKC Franse Gat". Het bestemmingsplan "IKC Franse Gat" voorziet in een actuele ruimtelijke juridische regeling voor de realisatie van een integraal kindcentrum in het Franse Gat. Het bestaande IVN gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw gebouw van maximaal 3 lagen. Het omliggend terrein wordt ook opnieuw ingericht. In de ontwikkeling is ruimte voor groen, klimaatadaptatie, circulariteit en goede onderwijsvoorzieningen. Dit is passend voor de omgeving.

### **1.1 Inhoud van deze nota**

Na deze inleiding zullen in de nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

### **1.2 Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan "IKC Franse Gat" heeft met ingang van 17 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Voor belanghebbenden zijn op 25 januari 2022 en op 22 maart 2022 participatiebijeenkomsten georganiseerd.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die ontvankelijk zijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van burgemeester en wethouders. De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd in te spreken over het raadsvoorstel bij de commissievergadering om hun zienswijze nader toe te lichten.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- 1) Gedeputeerde Staten of de inspecteur tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- 2) De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

## **2 Reacties en zienswijzen**

### **2.1 Inleiding**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende e-mail is gevraagd om een reactie op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. De provincie Utrecht en Vitens hebben daar gebruik van gemaakt en aangegeven dat zij zich kunnen vinden in het plan. Waarbij Vitens heeft aangegeven de toelichting en de regeling over de

boringsvrije zone iets aan te passen (geen inhoudelijk wijziging) iets aan te passen. Dit is overgenomen.

Alle ingekomen zienswijzen zullen in de volgende paragraaf worden behandeld.

## **2.2 Zienswijzen**

Er zijn 2 zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Pandeigenaar Dr. Slotemaker de Bruïnestraat 24
2. Bewoner Dr. Slotemaker de Bruïnestraat 43

### **a. Ontvankelijkheid zienswijzen**

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 16 februari 2022 tot en met 31 maart 2022. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

### **b. Zienswijzen**

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord.

#### **Zienswijze 1**

1. In uw antwoord als gemeente op de inspraakreactie 1 a geeft u aan dat de bestaande parkeerplaatsen voor de winkel in stand blijven. Hier concludeer ik uit dat de genoemde 11 parkeerplaatsen aan de winkel gekoppeld zijn. Graag bevestigen.
2. Mocht de winkel in de toekomst een andere bestemming krijgen, bijvoorbeeld wonen, dan neem ik aan dat de aan de winkel toegewezen 11 parkeerplaatsen gesaldeerd worden met de parkeerbehoefte van de nieuwe bestemming. Ook aan de voorzijde (Zuidzijde) van het pand van de Bruïnestraat zijn nog extra parkeerplaatsen beschikbaar. Kunt u deze conclusie aan mij bevestigen?
3. Als antwoord op inspraakreactie 1 b geeft u aan dat we proberen de verkeersbewegingen in goede banen te leiden. Proberen geeft geen garanties. Kunt u aan de hand van studies/rapporten aangeven dat uw aanname enige grond heeft?
4. Uw conclusie in uw antwoord op vraag 1 c dat er nauwelijks effecten zijn voor de bewoners delen we niet. Bewoners van de bovenliggende appartementen hebben nadrukkelijk nadeel van de ontwikkeling van het massieve gebouw.
5. Uw antwoord 1 d op de inspraakreactie kunnen wij ook niet onderschrijven. Door de toename van de verkeersdruk, het moeten delen van de beschikbare parkeerplaatsen gekoppeld aan de winkel en de appartementen en de enorme bouwhoogte waardoor woongenot wordt aangetast zien wij als afwentelen op de omgeving wat in tegenspraak is met uw eigen omgevingsvisie.

#### **Reactie gemeente:**

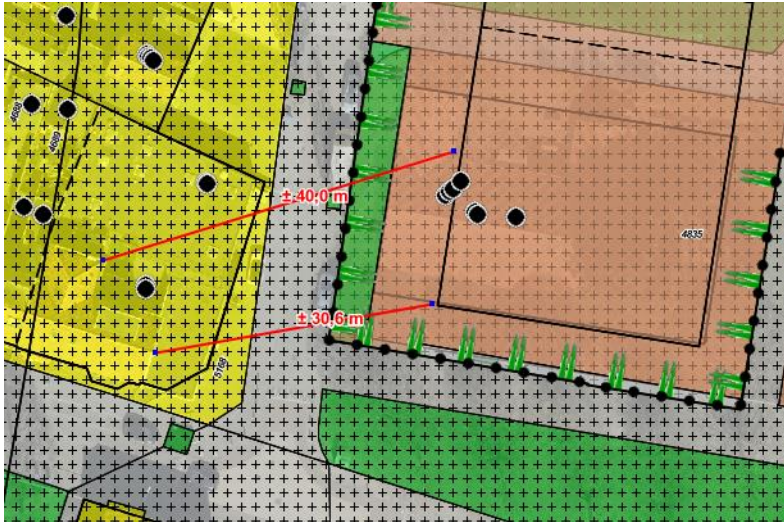
1. De bestaande parkeerplaatsen voor het te bouwen IKC blijven niet bestaan. In de commentaarnota inspraak van januari 2022 is aangegeven dat er geen K + R zone zou komen. In onze reactie in deze commentaarnota zijn wij uitgegaan dat een K+R zone niet nodig zou zijn, maar op advies vanuit verkeersveiligheid is gebleken dat een K+R zone de beste keuze is. Hierdoor moeten de bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. Deze parkeerplaatsen zijn nooit toegewezen aan de winkel. Bij de herinrichting van het gehele plangebied worden deze parkeerplaatsen gecompenseerd. Wij gaan wij onderzoeken waar parkeerplaatsen terug kunnen komen, waarschijnlijk aan de Dr. Slotemaker de Bruïnestraat. Hierover gaan wij in juni 2022 in gesprek met de pandeigenaren, de beheerder van kringloopwinkel, de kerk, maar ook met omwonenden. Bij de herinrichting van het gebied gaat ook gekeken worden naar de mogelijkheid om een volwaardige laad en losplek voor de kringloopwinkel te realiseren (waar nu geen sprake van is).

Op 19 april 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden met indiener van zienswijze 1. Tijdens het overleg werd gevraagd of het mogelijk was om blauwe zone rond het IKC in te stellen. Wij zien het instellen van een blauwe zone rondom de kringloopwinkel niet als een goede oplossing. Voor bezoekers van de kringloopwinkel heeft het instellen van een blauwe zone weinig effect, omdat bezoekers van een winkel over het algemeen geen lang parkeerders zijn. Voor het verlies in parkeercapaciteit kunnen we compenseren aan de Bruïnestraat, dus dan is er geen reden om ook nog een blauwe zone in te stellen. En bewoners zullen over het algemeen op pad zijn naar hun werk, waardoor er overdag meer parkeercapaciteit ontstaat voor bezoekers van andere functies. De leerkrachten zullen elders moeten parkeren, zoals afgesproken tussen school en gemeente.

2. Zoals wij onder 1 hebben aangegeven zijn er geen parkeerplaatsen toegewezen aan de bestaande winkel functie. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn maximaal 2 woningen mogelijk. Voor meer woningen is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarbij het parkeren in principe op eigen terrein opgelost moet worden. De gemeente is bereid in gesprek te gaan over de mogelijkheden om woningen toe te voegen met de daarbij behorende parkeersoplossingen.
3. Het verkeersonderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 7). Wij streven naar een zo veilig mogelijke schoolomgeving. In het verkeersonderzoek zijn diverse aanbevelingen opgenomen. De meeste aanbevelingen zijn overgenomen en verwerkt in de planvorming. Uitwerkingen hiervan in het inrichtingsplan gebeurd in overleg met de omgeving. De uitkomsten van het inrichtingsplan geeft voldoende handvaten voor een aanvaardbare oplossing.
4. Zoals aangegeven in onze commentaarnota inspraak februari 2022 is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op de onderstaande afbeeldingen staan de afstanden van de bestaande woningen boven de kringloogwinkel tot de locatie IVN gebouw en de afstanden tot het IKC. Gezien de ligging van de bovenwoning ten opzichte van het IKC zijn wij van mening dat er nauwelijks effecten zijn voor de bewoners. De realisatie van het IKC Franse Gat past binnen het gemeentelijke beleid en de uitgangspunten uit de omgevingsvisie. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 1: afstand tot bestaand gebouw



Afbeelding 2: afstand tot de nieuwbouw

5. Wij blijven van mening dat het IKC Franse Gat goed in te passen is, mede gelet op de aanwezigheid en ligging van de Sionskerk. Het IKC wordt gerealiseerd in een groene omgeving en de inpassing zorgt voor verbetering van de huidige situatie. Het gaat om een maatschappelijke functie die bijdraagt aan uitgangspunten voor de huisvesting van basisscholen. De uitgangspunten uit de omgevingsvisie “Groen, Duurzaam en Veilig” komen terug in de realisatie van het IKC. Het IKC wordt een energieneutraal gebouw. Het plangebied en de directe omgeving worden heringericht met aandacht voor klimaatadaptatie, groen, gericht op een kwalitatieve verbetering. Door afsluiting van de Karel Fabritiusstraat, extra verlichting en toename van de sociale controle wordt het een veiliger en mooier gebied. Wij delen de mening niet dat het woongenot wordt aangetast.

#### **Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Zienswijze 2**

1. Vanuit onze woning, dr. S. De Bruïnestraat 43, gaan wij straks tegen een pand van 3 hoog aankijken. Graag zou ik daarom willen dat er een boom wordt geplaatst in het groenperkje recht tegenover onze woning. Alsmede in het groenperkje op de hoek van de Aart de Gelderstraat naast de parkeerplaatsen.
2. Ook wil ik kenbaar maken dat ik me ook zorgen maak om de verkeersveiligheid en het parkeren. Hierbij sluit ik me aan bij de eigenaar van het winkelpand dr. S de Bruïnestraat 24. Ik hoop dat, zoals jullie aangeven, dit in goed overleg wordt geregeld. Voor mij en vele anderen heeft de kringloopwinkel een grote maatschappelijke functie.

#### **Reactie gemeente**

1. Wij zijn zeker bereid om extra bomen toe te voegen. Bij de herinrichting van het gehele plangebied gaan wij in gesprek met de pandeigenaren, de beheerder van kringloopwinkel, de

- kerk, maar ook met omwonenden. Het toevoegen van extra groen binnen het plangebied wordt meegenomen. Het extra groen kan ingezet worden om zicht op het IKC te beperken..
2. Er is uitvoerig onderzoek verricht naar de verkeersveiligheid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening waarbij de verschillende maatschappelijk functies samen komen. De uitwerking van het plan met de omgeving is daarom belangrijk. Er is dan ook een uitvoerig participatietraject opgestart met o.a. een klankbordgroep. Gebruikers en omwonenden van de omgeving worden hierin betrokken. Voor de aspecten wordt verder verwezen naar de commentaarnota inspraak

### **Conclusie**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

---

### **c. Conclusie zienswijzenreacties**

De zienswijzenreacties hebben er niet toe geleid dat het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd wordt.