

Nota van behandeling van zienswijzen in het kader van de ontwikkelingen van het bestemmingsplangebied Oranje Nassaukades - Zomerweg

Inleiding

In deze nota zal worden ingegaan op de zienswijzen die door of namens een aantal omwonenden zijn ingediend. Het gaat hierbij om de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerweg, het verlenen van een bouwvergunning voor de bouw van woningen in dit plangebied en het verlenen van ontheffing voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. De zienswijzen tegen dit onderdeel zullen gecoördineerd worden behandeld. Dit betekent, dat de zienswijzen voor dit plangebied in een nota worden opgenomen en behandeld. De beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is aan de gemeenteraad; de zienswijzen tegen verlenen van een bouwvergunning voor de bouw van woningen en het verlenen van ontheffing voor een hogere grenswaarde is aan het college van burgemeester en wethouders.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Naar onze mening kunnen degenen die een zienswijze ingediend hebben ontvankelijk worden verklaard.

Gegrontheid

Gelet de ingediende zienswijzen heeft het ingenieursbureau Peutz opnieuw advies uitgebracht omtrent eventuele geur- en geluidhinder van omliggende bedrijven op het plangebied. Het gaat hierbij om Schilte B.V. en het bedrijf van de heer A.G.A. Harmsen (onderhoudsbedrijf B. Harmsen – Bennies Bouw Bedrijf), Zomerweg 3. Deze rapporten zijn geactualiseerd en waar nodig verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast heeft LBPSight de concept-beantwoording op de zienswijzen beoordeeld en waar nodig aangepast/beantwoord.

III Beantwoording zienswijzen

Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerweg.

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
De ontwerpbestemmingsplannen voor de drie deelgebieden Eiteren, Zomerweg en gemeentewerf hadden gelijktijdig ter inzage gelegd dienen te worden, omdat de gebieden Eiteren en Zomerweg economisch niet uitvoerbaar zijn zonder de realisatie van het deel gemeentewerf.	Wij zien niet in, dat de ontwerpbestemmings-plannen gelijktijdig ter inzage gelegd hadden moeten worden. Een fasering is altijd mogelijk; het feit dat er voor het hele gebied een Masterplan is gemaakt maakt dat niet anders. De plannen Eiteren, Zomerweg en gemeentewerf staan los van elkaar in de financiële uitvoerbaarheid. Bij de uitvoering van het Masterplan hebben wij de conclusie getrokken, dat er geen financiële relatie dient te zijn. De indieners van de zienswijzen maken ook niet aantoonbaar, dat die financiële relatie er wel is, ofschoon zij de overeenkomsten met betrekking tot deze gebieden ontvangen hebben.
Er zijn tekorten in Eiteren en Zomerweg. Deze worden gefinancierd uit de ontwikkeling van de gemeentewerf. Dit zou uit de financiële opzet bij het vaststellen van het Masterplan blijken. Daartoe worden een aantal citaten aangehaald. De invulling van het gebied gemeentewerf vindt plaats, terwijl het maar de vraag is of dat haalbaar is. Het is niet denkbeeldig dat op het gebied gemeentewerf minder of wellicht zelfs geen woningen gebouwd worden, waarmee de delen Eiteren en Zomerweg niet gerealiseerd kunnen worden.	Bij een bestemmingsplan dient voldoende aannemelijk te worden gemaakt dat het in economisch opzicht haalbaar is, in die zin dat in planologisch opzicht verzekerd is dat hetgeen wordt bestemd binnen de planperiode ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In de toelichting op de bestemmingsplannen is vermeld dat wij exploitatieovereenkomsten (op 10 februari 2010) hebben gesloten, waarmee de financiële haalbaarheid van de plannen is verzekerd. Dit heeft niets (of weinig) van doen heeft met het ontstaan van mogelijke tekorten aan de zijde van de ontwikkelaar. Overigens wijzen wij er op, dat de opbrengsten op het terrein van de gemeentewerf vooral nodig zijn om de bouw van een nieuwe

	gemeentewerf te financieren. Dit blijkt uit het financieel overzicht bij de vaststelling van het Masterplan.
Het is niet uit te sluiten, dat de werf ook na 2012 nog aanwezig is. Indien de werf nog wel aanwezig is, zou de bebouwing in de gebieden Eiteren en Zomerweg niet tot stand mogen komen.	In het bestemmingsplan Zuid-Oost is in het gebied Over-Dudland een perceel aanwezig voor de bouw van een nieuwe gemeentewerf. Met de opbrengsten uit de exploitatie van het deelgebied gemeentewerf en de gepleegde reserveringen in de gemeentelijke begroting –dat overigens ook is opgenomen in de financiële onderbouwing bij het Masterplan- is de bouw van de nieuwe gemeentewerf verzekerd. In de daartoe aangegane ontwikkelovereenkomst is opgenomen, dat met bebouwing in het gebied gestart kan worden vanaf 1-4-2012. Dit betekent, dat voor die tijd bouwrijp gemaakt dient te worden. Daarmee dient de gemeentewerf voor 1-10 2011 verplaatst te zijn. De bouw van deze nieuwe gemeentewerf is aanbesteed, waarbij deze voor deze datum gerealiseerd en ingericht dient te zijn. Ook de verhuizing dient voor die datum te hebben plaatsgevonden.
Er ontbreken zeer veel stukken voor de onderbouwing, zodat inspraak op de juiste stukken niet mogelijk is en ook een juiste beoordeling niet kan plaatsvinden. Er zijn geen rapporten m.b.t. bodemonderzoek ter inzage gelegd. Er is geen rekening gehouden met het geluid van Schilte en/of andere bedrijvigheid. Ook niet met de parkeergarage bij Isselwaerde. In punt 14 van de zienswijze wordt hier nader op ingegaan.	In bijlage A bij deze nota gaan wij in op de opmerkingen. Overigens is inspraak op dit moment niet meer aan de orde (deze is geweest).
Men gaat er van uit, dat men als belanghebbende wordt gezien bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.	Dit is aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ter beoordeling.

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
De norm van 1,5 voor bestaande woningen is achterhaald. Het zijn 14 woningen. In de praktijk beschikken de bewoners over 28 auto's. Er is kennelijk voor deze norm gekozen, omdat er bij bedrijven geparkeerd kan worden. Zelfs een norm van 1,9 is dus te weinig. Het zou logisch zijn om aan te sluiten bij bestaande normen die ook geldt voor omliggende wijken, maar miskent wordt dat het gaat om nieuwe bebouwing. Het is logisch om dan aan te sluiten bij bestaande normen.	Bij de bouw van de bestaande woningen aan de Utrechtseweg is uitgegaan van een parkeerplaats per woning (1,0). Aangezien er in de oude toestand ook andere mogelijkheden waren om te parkeren, menen wij, dat het hanteren van een richtlijn van 1,5 als uitgangspunt om te bezien hoeveel parkeerplaatsen uiteindelijk gerealiseerd dienen te worden, aanvaardbaar is. Voor de nieuwe woningen hebben wij in de berekening 1,9 aangehouden. Wij verwijzen op deze plaats tevens naar de reactie op de inspraak: "Het plan voldoet aan de richtlijnen, genoemd in het Parkeerbeleidsplan, dat in 2007 is vastgesteld. Afhankelijk van de woningbouwcategorie zijn tussen de 1,5 en 1,7 resp. tussen 1,7 en 1,9 parkeerplaats per woning nodig. In de planvorming wordt voor dit gebied uitgegaan van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Met het hanteren van deze richtlijn, menen wij in een voldoende aantal parkeerplaatsen te voorzien." Al met al zijn op basis van de berekeningen 141,8 nodig. Er worden 148 parkeerplaatsen aangelegd, verspreid over het gehele gebied. Wij menen dat daarmee voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Over het gehele plangebied bekeken wordt 1,9 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Dit voldoet ruimschoots aan de richtlijnen. Bovendien is ook ruimschoots voldaan aan de richtlijn voor het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De carports kunnen niet door de bewoners worden gebruikt.	Wij zien niet in, waarom deze carports niet kunnen worden gebruikt.
De parkeerplaatsen achter de bestaande woningen Zomerweg 1a en 3 bevinden zich op 200 m van de woning van cliënten. Deze kunnen niet meegenomen worden in de berekeningen. Meerdere bewoners/bedrijfjes zijn aangewezen op parkeren dicht bij de woning.	Door het hele plangebied worden parkeerplaatsen aangelegd, ook langs de Zomerweg. De grootste parkeergelegenheid is achter de woningen Zomerweg 1-3. Omdat de parkeerplaatsen niet aan bepaalde woningen worden toegewezen en het totale plangebied niet van grote omvang is, worden alle parkeerplaatsen in de berekeningen meegenomen.
Cliënten ondervinden hinder van de schaduw. Op 21 juni zal er al om 17u schaduw zijn. De diagrammen zijn onvolledig, nu de schaduw berekend is tot 17.00 uur en in december tot 15.00 u.	Het zonnediagram reikt op 21 december inderdaad niet verder dan 15.00 u omdat de zon al om 16.30 u onder gaat. De schaduwen zijn daardoor ook met de nu aanwezige bebouwing en beplanting om 15.00 u al lang. Het heeft geen zin, om voor 21 maart een berekening uit te voeren op 20.00 u aangezien de zon dan reeds onder is. Wij verwijzen naar bijgevoegd zonnediagram, dat wij aanvullend hebben laten opstellen.
In de nieuwe woningen zal gewoon worden op de eerste verdieping. Dit tast de privacy aan.	In een bestemmingsplan wordt alleen de bestemming geregeld. Deze zegt niets over wonen op de verdieping. Privacy is een subjectieve beleving. Uit de ontwerpvoorwaarden blijkt, dat de indeling van de nieuwe woningen zodanig is, dat de woonkamer niet naar de woningen Utrechtseweg is gericht. Daarnaast is er nog enige afstand tot de bestaande woningen, zodat wij mening zijn, dat er geen planologisch onaanvaardbare situatie ontstaat. Overigens biedt het geldende bestemmingsplan Noord-West (Utrechtseweg-Julianawijk) de mogelijkheid om dienstwoningen te bouwen op het terrein, dat eerder door JS-Vloeren was bebouwd. Deze dienstwoningen en ook de bestaande andere woningen aan de Utrechtseweg bepalen o.i. in hoge mate de beleving van privacy. Wij zijn met het vorenstaande van mening, dat het argument van privacy niet steekhoudend is.
Er zal geluidsoverlast ontstaan, nu bewoners van de woningen en bezoekers gebruik gaan maken van de weg. Eerder was er geen overlast, omdat de bedrijven geen gebruik maakten van het weggedeelte en op het andere weggedeelte gingen laden en lossen.	Er is onderzoek naar geluid door verkeer uitgevoerd door Lichtveld, Buis en Partners (LBPSight). Voor het deel van de Zomerweg, waarover gesproken wordt, zullen ca 14 woningen van gebruik gaan maken van de weg. Men kan echter ook een andere route kiezen. De Zomerweg wordt een 30km/u weg. Het aantal autobewegingen is daarmee dusdanig gering, dat geen nader onderzoek op grond van de Wet geluidhinder nodig is, omdat de verwachte geluidsbelasting van de weg erg gering zal zijn.
Er moeten maatregelen genomen worden om geurhinder naar een acceptabel niveau te kunnen waarborgen. Niet staat vast, dat de maatregelen genomen worden.	De marktpartijen hebben met Schilte overeenstemming bereikt over het plaatsen van een schoorsteen. Daartoe wordt/is een ontwerp tot aanpassing van de milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer ingediend/ter inzage gelegd. De maatregelen in de Wm-vergunningen kunnen worden afgedwongen.
In de ontwerpvergunning wordt verwezen naar het advies van de welstandscommissie. Dit advies heeft niet ter inzage gelegen.	De welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven. Dit heeft inderdaad niet ter inzage gelegen; het is alsnog als bijlage B bij deze nota van zienswijzen gevoegd.

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de nota bouwhoogten. De hoogte van de appartementen wordt 21,7 meter.	In de nota bouwhoogten is opgenomen dat bebouwing aan de noordzijde van de Hollandse IJssel tot maximaal 8 bouwlagen

<p>Er is sprake van een beschermd stadsgezicht. Er zijn silo's en er is overlast, maar dit belemmert de privacy en het zonlicht. Met 6 bouwlagen wel dit nu wel het geval zijn.</p>	<p>mogelijk is, passende binnen de stedenbouwkundige context. Hoogbouw langs de Hollandse IJssel is dus niet per definitie uitgesloten en dient van geval tot geval afgewogen te worden. In het gebied Oranje Nassaukades is geen bebouwing opgenomen, die hoger is dan 7 bouwlagen. Wij zijn van mening, dat deze uit stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar is en er geen sprake is van aantasting van het beschermd stadsgezicht: langs de Hollandse IJssel bevindt zich nu ook gevarieerde en hoge bebouwing in de vorm van silo's. De silo van Verkerk is/wordt gesloopt en op een grotere afstand van de binnenstad komen twee appartementengebouwen. Alles afwegende: de algehele verbetering van Eiteren en Zomerweg, (bebouwing, inrichten en het verdwijnen van overlast door bedrijvigheid) tegenover uw belang (een verdieping minder, meer privacy) menen wij dat het belang van het realiseren van het plan groter is, dan het belang tot het verlagen van het appartementengebouw met één verdieping. Daarbij nemen wij in aanmerking, dat de afstand van het appartementengebouw tot uw woning ca 41 meter bedraagt en er bomen gepland worden op de tussenliggende parkeerplaats. Wij verwijzen naar onze beantwoording op de zienswijzen bij het Masterplan en de inspraak op het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Het realiseren van een damwand zal desastreuze gevolgen hebben voor de woning. De woning is niet onderheid en door de trillingen zal er schade optreden, waaronder instortingsgevaar. Dit betreft ook het onttrekken van het grondwaterpeil. Men verleent geen medewerking aan de plannen, zonder dat er nader onderzoek plaatsvindt.</p>	<p>In de bouwverordening van de gemeente IJsselstein is opgenomen dat de gemeente het gebruik van bepaalde werktuigen kan verbieden als deze schade veroorzaakt of kan veroorzaken. Er is onderzoek gedaan naar eventuele trillingen. Dit rapport heeft ook ter inzage gelegen. Daaruit blijkt, dat de kans op schade gering is, wanneer de aanbevelingen uit het rapport tot trillingsreducerende maatregelen worden opgevolgd. Deze aanbevelingen worden opgevolgd. Wij hebben geen aanleiding te veronderstellen, dat deze maatregelen onvoldoende zijn. Om deze reden zullen wij geen extra eisen opleggen. Voor de start van de werkzaamheden zal door de bouwer een opname van de huidige toestand gemaakt worden (O-meting). De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit via zijn (GAR) verzekering kunnen afwikkelen.</p>
<p>Er zijn parkeerhavens ingetekend recht voor de woning. Er is weinig overzicht en het kan voor twee kinderen gevaarlijk worden bij het oversteken, omdat zij niet opgemerkt worden en als gevolg van verkeerstoename. Aan de overkant van de weg is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen.</p>	<p>Voor het realiseren van het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden. Ofschoon boven de richtlijn uitgekomen wordt, blijft de vraag om parkeren groot, zodat iedere parkeerplaats nodig is. Daarbij willen we gelijk de inrichting beter en ook veiliger te maken. Op dit moment is er een brede oprit bij uw woning, welke ook wordt gebruikt om te parkeren. Doordat er ook dwars geparkeerd wordt, is het overzicht over de weg geringer, dan bij de langsparkeerplaatsen die nu geprojecteerd worden. Aan de overzijde van de weg zijn in de plannen ook parkeerplaatsen opgenomen, incl. een trottoir.</p>
<p>Men is van mening dat het plan geen woongenot meer oplevert. Men ziet graag dat het plan de nodige veranderingen zal ondergaan. Men ziet graag dat de gemeente de punten mee zal</p>	<p>Zowel bij de inspraak op het Masterplan, de inspraak op het bestemmingsplan en de tussentijdse informatieverstrekking is de mogelijkheid geweest om planaanpassingen te laten plaatsvinden</p>

nemen in de verdere ontwikkeling en dat men van de procedures op de hoogte gehouden wordt.	en hebben planaanpassingen plaatsgevonden. Thans zien wij geen aanleiding om op grond van uw zienswijze tot een planaanpassing voor woningbouw te komen. Wij zijn van mening, dat er een algeheel betere situatie in de woon-/leefomgeving gaat ontstaan, dan er met de verouderde bedrijvigheid geweest is. U zal geïnformeerd worden over de verdere procedure bij de gemeenteraad en daarna ook over de mogelijkheden van beroep.
--	---

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande bedrijfsactiviteiten Zomerweg 3. Er wordt in het plan geen rekening gehouden met de bevoorradingsmogelijkheden van het bedrijf. De indraai van een 16,5m lange combinatie is niet meer mogelijk. Men heeft indertijd voor deze locatie op een bedrijventerrein gekozen opdat niemand last kon hebben van de bedrijfsactiviteiten. Dat laatste zal straks wel het geval zijn.	<p>Onder verwijzing naar de beantwoording op uw inspraakreactie, wordt de bestemming ter plaatse van uw bedrijf niet gewijzigd. Het is echter wel de vraag of u een beroep kan doen op vermeende 'rechten': u mag nu met een grote vrachtautocombinatie op de openbare weg staan, mits de verkeersregels in acht worden genomen. Dat is straks ook zo. U kunt er geen beroep op doen, dat u gebruik mag maken van de uitrit van de naburige eigenaar. U heeft aan de zijkant van uw woning het eigendom van een strook van 0,6 m en overigens het recht om met een fiets en kinderwagen over het terrein van de burens te gaan. Feitelijk kan het indraaien met een vrachtwagen dus nu al ernstig belemmerd worden. Zonder medewerking van die eigenaar is het laden en lossen van materialen/het transporteren van de materialen over dat terrein niet toegestaan. Met de nieuwe ontwikkeling komt er een stukje openbare weg naast de woning. Dit betekent, dat mogelijkheden voor de bereikbaarheid van uw bedrijf dus juist vergroot worden.</p> <p>Uw bedrijf is ingeschreven op het adres bij de Kamer van Koophandel als onderhoudsbedrijf, met 1 werkzaam persoon.</p> <p>Tot voor kort heeft aan de zuidwestzijde van uw woning/bedrijf een woning gestaan (Steenhuizen). De afstand vanuit uw woning tot die woning bedroeg ca 17 meter. Aan deze zijde wordt de afstand tot de nieuw te bouwen woningen vergroot naar ca 31 meter.</p> <p>Aan de noordwestzijde is de afstand tot geprojecteerde woningen ca 22 meter en dus nog steeds groter dan de afstand van de geamoveerde woning (Steenhuizen). Ook de woning Utrechtseweg 22 is op deze afstand gelegen.</p> <p>Teneinde de bedrijfsmatige activiteiten verder in beeld te krijgen, hebben wij nader onderzoek laten doen. Enerzijds om te bezien of de bedrijfsactiviteiten overlast naar de omgeving kunnen veroorzaken en daarmee het bedrijf in zijn activiteiten zou kunnen belemmeren, anderzijds om te bezien of er voor de toekomstige bewoners een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Voor het eerste is m.n. het Activiteitenbesluit op grond van de Wet Milieubeheer van toepassing. Naar voren komt, dat er geen melding is gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit op grond van de Wet Milieubeheer.</p>

	<p>Voor het tweede kan de Brochure Bedrijven en milieuzonering als leidraad gebruikt worden. Deze geeft aan, dat er bij bepaalde bedrijfstypen een bepaalde afstand tot woningen aangehouden moet worden om een goed woon- en leefklimaat te verzekeren. Daarbij gaat het om een 'gemiddelde' woonwijk. In dit geval kan het onderhoudsbedrijf geschaard worden onder categorie , aannemersbedrijven <1000m². De minimaal te hanteren afstand van woningen tot het bedrijf is 30 m. Zoals hiervoor al genoemd, is bij de nieuwe ontwikkeling sprake van een afstand van 22m en was deze afstand 17m.</p> <p>In week 33 van 2010 zijn twee bezoeken afgelegd door de gemeentesurveillant en toezichthouder Milieu bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving. Samenvattend komt uit deze bezoeken naar voren, dat er enige buitenopslag plaatsvindt, deels op het terrein van de burelen. In de bij de woning behorende garage van ca 18 m² staat eveneens enige opslag, maar wordt ook gebruikt als huishoudelijke berging bij de woning. In de garage waren geen machines aanwezig; deze worden volgens zeggen van de eigenaar op locatie gebruikt en ook deels voor voorbereidende werkzaamheden bij de garage. Elders is nog een opslagloods. Vrachtwagenbewegingen zijn niet waargenomen. Wij verwijzen naar het inspectierapport. Omdat er geen machines aanwezig of in gebruik waren, was het niet mogelijk om geluidsmetingen te houden.</p> <p>Wij komen tot de conclusie, dat de bedrijfsactiviteiten zeer gering zijn, zoal dit bedrijfsmatige activiteiten zijn en geen hobbymatige activiteiten in verband met de verbouw van de woning. Wanneer een melding wordt gedaan op grond van het Activiteitenbesluit, dient voldaan te worden aan geluidsvoorschriften op gevels van gevoelige gebouwen. Die gevel komt op 22 meter, en dan nog op een verdiepinglaag. Nu er op de dagen van inspectie geen activiteiten zichtbaar of hoorbaar waren, wordt aan de geluidsnormen voldaan. Ook wanneer er wel activiteiten worden vertoond, zal naar verwachting voldaan worden aan de geluidsnormen, gelet de kleinschaligheid van het geheel.</p> <p>Voor wat betreft de in de Leidraad Bedrijven en milieuzonering genoemde afstand van 30 meter merken wij op dat deze geldt voor een omgeving van een rustige woonwijk. Gelet de situatie ter plaatse is er echter veeleer sprake van een gemengde omgeving. Er is op korte afstand een bestaand bedrijf (Schilte), de druk bereden Utrechtseweg en bestaande woningen. In die situatie spreekt de circulaire over een afstand van 10 meter. Daarnaast kan er, gelet de hiervoor beschreven kleinschaligheid en de afstand tot de inmiddels in het kader van het project afgebroken woning van Steenhuizen (17m), een andere afstand</p>
--	--

	<p>aangehouden kan worden.</p> <p>Wij menen, dat de afstand van 30 m in dit geval een te grote afstand is en op de geprojecteerde afstand van minimaal ca 22 m een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot stand kan komen.</p>
<p>Het gebied aan de Zomerweg kent nu een bouw- en maximale goothoogte van circa 6 meter. Voor de woningen aan de haven staat 12 en 9 meter en voor de appartementen aan de Hollandse IJssel zelfs 21,7 meter vermeldt in het plan. Hoogbouw is in strijd nota bouwhoogten. Ook is het in strijd met het streven om het zicht op de oude binnenstad te herstellen.</p>	<p>Wij verwijzen naar vorenstaande beantwoording.</p>
<p>De gemeente geeft aan, dat het gebied moet aansluiten op de huidige karakteristiek van de rivier. Dat is niet het geval. Een jaagpad en een passende groenstructuur wordt gemist. Het wordt een opeenhoping van hoge bebouwing in plaats van kleinstedelijke bebouwing die aansluit bij de binnenstad.</p>	<p>De karakteristiek van de rivier en het gebied langs de rivier, is een variatie aan bebouwing en bouwhoogten. Lage loodsen en woonbebouwing wordt afgewisseld met hoge silo's. In die zin is er ook thans geen kleinstedelijke bebouwing die aansluit op de schaal van de binnenstad. De afwisseling wordt terug gebracht in een modernere vorm. Langs de Hollandse IJssel wordt een jaagpad aangelegd, dat aansluit op het jaagpad richting Montfoort en dat voorbij de Oranje Nassaubrug is gelegen. Het bestaande groen wordt in grote lijnen gehandhaafd (speelsterrein), bomen worden bij de parkeerplaats gepland en er wordt een openbare ruimte bij de haven gecreëerd.</p>
<p>De bouwhoogtes en de dakterrassen vormen een ernstige aantasting van de privacy, het woongenot en zoninval. Na 17.00u zal de achtergevel van de woning en de achterplaats in de schaduw staan. Dat geeft ook hogere energiekosten.</p>	<p>Zie ook vorenstaande beantwoording. Wij zijn het niet eens met de stelling, dat hoogbouw uw privacy aantast. De kortste afstand tussen het appartementsgebouw aan de Hollandse IJssel en uw woning is ca 40 m. Hiertussen zijn parkeerplaatsen geprojecteerd. Het voornemen is bij deze parkeerplaatsen bomen aan te planten, waarmee tevens enige afscherming wordt verkregen ten opzichte van de appartementen. Daarnaast zal het parkeergebiedje vriendelijker aandoen, dan de inmiddels gesloopte bebouwing en open terrein.</p> <p>Met de stedenbouwkundige opstelling en de nieuw te bouwen woningen en appartementen zijn wij van mening, dat er geen aantasting maar een verbetering van woongenot plaatsvindt, temeer er eerder sprake was van een (oude) meubelfabriek, met het nodige transport en geur- en geluidsoverlast. Wij voegen daaraan toe dat het geldende bestemmingsplan meer bedrijfsbebouwing en daarmee uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op het terrein van Roskam mogelijk maakt. Deze bedrijfsbebouwing kan eveneens voor schaduw zorgen.</p>
<p>Het beeld zal totaal wijzigen door de hoogte van de bebouwing. Men voelt zich opgesloten.</p>	<p>Wij merken op, dat op grond van het geldende bestemmingsplan IJsseloevers de bouw van bedrijfsbebouwing tot op 5 m van de erfgrans mogelijk is. Zowel aan de zijkant, als aan de achterzijde.</p>
<p>Door het geplande parkeerterrein achter de woning en een weg naast de woning ontstaat een verkeersonveilige situatie. Omdat al het verkeer dicht langs de woning zal gaan, leidt dat tot overlast.</p>	<p>De begrenzing van de strook zal op de bestemmingsplankaart op de eigendomsgrens gelegd worden. Deze ligt ca 60 cm uit de gevel van de woning. Daarnaast zal een groenstrook aangelegd worden van ca 1-1,5 m. Dit betekent, dat in de nieuwe situatie een grotere afstand tot uw woning aangehouden wordt, want in de huidige situatie is het mogelijk vanaf een afstand van ca 60 cm uit de gevel te rijden (met bedrijfsverkeer).</p>

<p>De uitvoering van het plan brengt grote risico's met zich. Door het slaan van de damwanden en heipalen kan er schade aan de woning veroorzaakt worden en instortingsgevaar opleveren.</p>	<p>Deze aspecten betreffen de daadwerkelijke uitvoering van de plannen. Hiervoor is de eigenaar/projectontwikkelaar verantwoordelijk. Wij hebben uw opmerkingen aan hen doorgespeeld. Er is onderzoek gedaan naar eventuele trillingen. Dit rapport heeft ook ter inzage gelegen. Daaruit blijkt, dat de kans op schade gering is, wanneer de aanbevelingen uit het rapport tot trillingsreducerende maatregelen worden opgevolgd. Deze aanbevelingen worden opgevolgd.. Ook zal er voor de start van de werkzaamheden een opname van de huidige toestand gemaakt worden. De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit zijn (GAR) verzekering kunnen afwikkelen.</p>
<p>Men verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. Men wenst op de hoogte gehouden te worden van de procedure.</p>	<p>Zowel bij de inspraak op het Masterplan, de inspraak op het bestemmingsplan en de tussentijdse informatieverstrekking is de mogelijkheid geweest om planaanpassingen te laten plaatsvinden en hebben planaanpassingen plaatsgevonden. Thans zien wij geen aanleiding om op grond van uw zienswijze tot een planaanpassing voor woningbouw te komen. Wij zijn van mening, dat er een algeheel betere situatie in de woon-/leefomgeving gaat ontstaan, dan er met de verouderde bedrijvigheid geweest is. U zult geïnformeerd worden over de verdere procedure bij de gemeenteraad en daarna ook over de mogelijkheden van beroep.</p>

Bouwvergunning voor de eengezinswoningen en appartementen in het gebied Zomerweg

<p>De zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan. Op deze plaats wordt daarom verwezen naar de beantwoording op die zienswijze.</p>	
<p>Met betrekking tot het ontwerpbesluit voor het verlenen van de bouwvergunning wil men de opmerkingen over de geluidhinder en het voorontwerpbestemmingsplan als ingelast en herhaald zien.</p>	<p>Om tot bouwvergunningverlening over te kunnen gaan, moet de bouwvergunning o.a. voldoen aan het bestemmingsplan, Bouwbesluit, bouwverordening en welstand. Wij menen, mede met vorenstaande beantwoording, en een aanpassing van het bestemmingsplan als gevolg van overige ingediende zienswijzen, dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan bouwvergunning worden verleend.</p>

Bouwvergunning voor een damwand in het gebied Zomerweg

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
<p>De uitvoering van het plan brengt grote risico's met zich. Door het slaan van de damwanden en heipalen kan er schade aan de woning veroorzaakt worden en instortingsgevaar opleveren. Het onderzoek van Fugro bevestigt dit. In het onderzoek is de mogelijkheid van weerkaatsing van trillingen in de ondergrond niet nader onderzocht. Het effect van trillingen is daardoor niet op werkelijke waarde te schatten.</p>	<p>Zie de vorenstaande beantwoording van de zienswijze de heer en mevrouw A.A.G van Schaik en A.A.G van Schaik-Baist, Zomerweg 1a te IJsselstein tegen het ontwerpbestemmingsplan.</p>

Het is niet duidelijk of een wijziging van de grondwaterstand zal optreden. Dit zal desastreuus zijn voor de woning.	Er zal beperkte bemaling toegepast worden voor het aanleggen van de cunetten van de wegen. Uit onderzoek komt naar voren, dat er geen nadelige effecten te verwachten zijn.
Verzoeken geen bouwvergunning te verlenen dan wel aan de bouwvergunning voorwaarden te verbinden, dat er geen trillingen plaatsvinden en de grondwaterstand niet wijzigt.	Zie het bovenstaande. Wij hebben geen bevoegdheid om aan de vergunning voorwaarden of voorschriften te verbinden, die de privaatrechtelijke verhouding tussen u en de bouwer aangaan. Nochtans hebben wij de bouwer van het vorenstaande op de hoogte gesteld en verzocht rekening te houden met uw belangen.

Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde

Men dient tevens een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Zij merken op, dat hun woningen niet in de berekening betrokken is, terwijl er wel meer verkeer gaat ontstaan.	Het verzoek om de hogere grenswaarde heeft betrekking op de nieuw te bouwen woningen en niet op de bestaande woningen. Andere hoofdstukken in de Wet Geluidhinder, bijv. de reconstructie van een weg, zijn niet van toepassing zijn op de bestaande woning, zodat dit geen basis geeft om maatregelen te treffen.
--	--

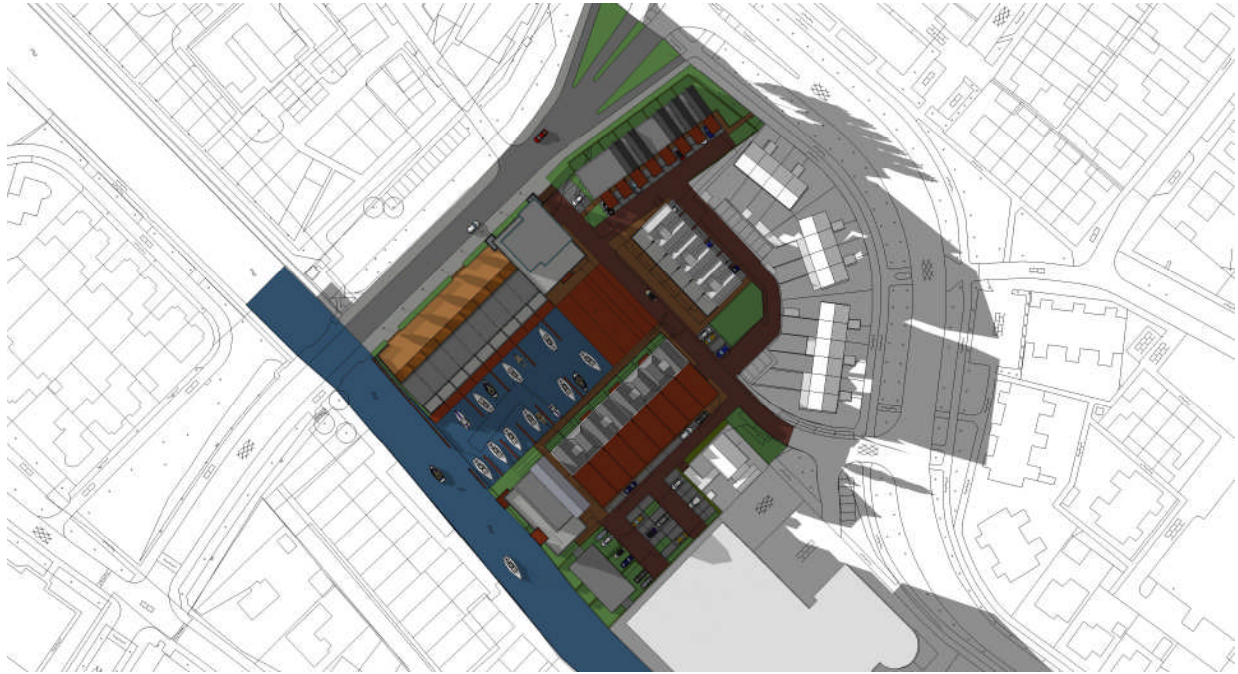
Conclusie.

Wij zijn van mening, alles overziende, dat er voor het nieuwe woongebied aan het Zomerweg een hoogwaardig nieuw woon- en leefomgeving tot stand komt. Als gevolg van de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten in de naburige omgeving, en gelet op de nieuwe rapportage van Peutz B.V. zijn wij van mening, dat met het treffen van maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot stand komt. Deze maatregelen houden in een aanpassing van een afvoergassysteem, waaronder het plaatsen van een hogere schoorsteen op het dak bij Schilte. De te nemen maatregelen bij Schilte zullen ook leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen. Er dient voldoende verzekerd te zijn, dat Schilte B.V. de nodige maatregelen ook inderdaad neemt. Hiertoe is door de projectontwikkelaar met Schilte B.V. overeenstemming over bereikt en is een milieuvergunning aangevraagd, welke in procedure is gebracht.

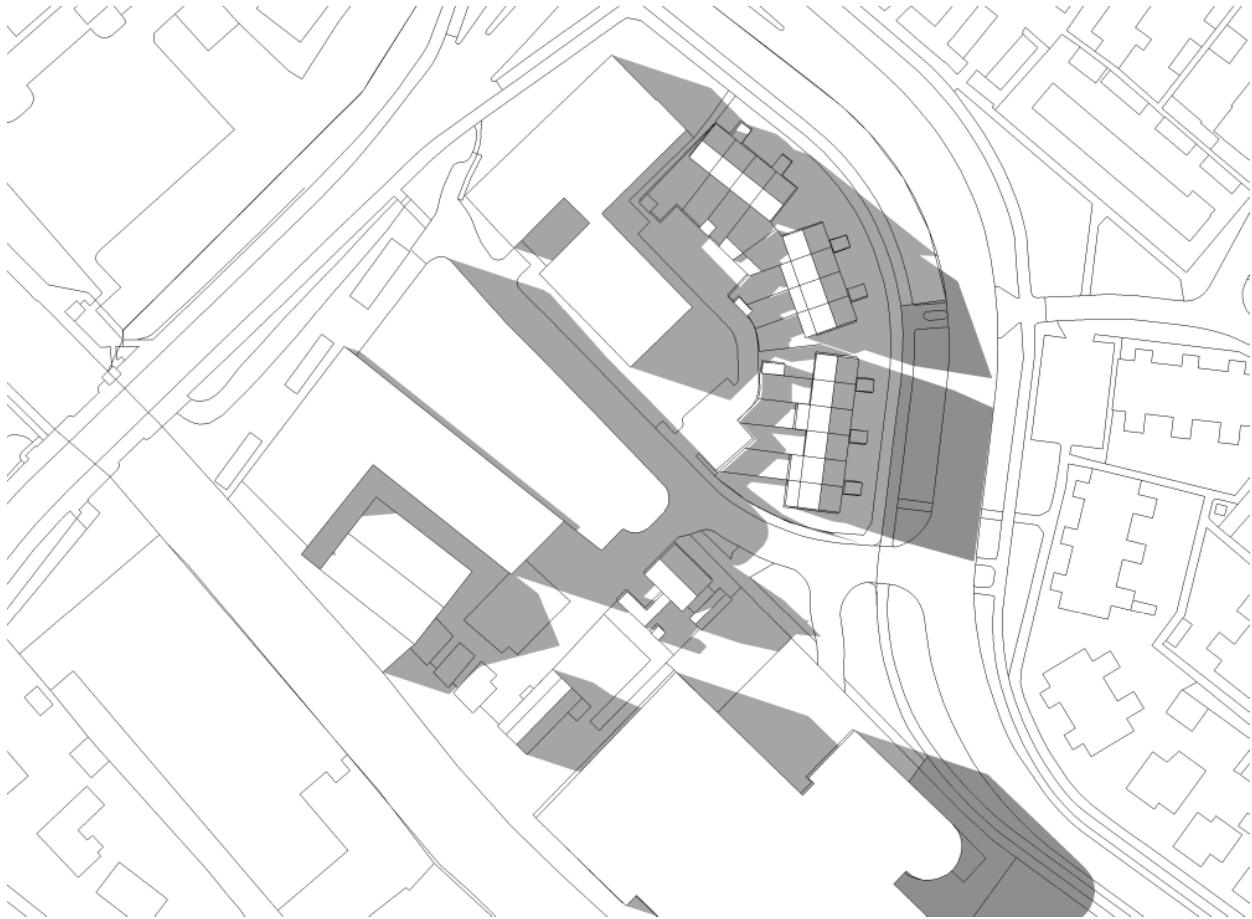
Daarbij menen wij verder, dat het belang van indiener van zienswijze niet groot is, nu deze op bijna 200 m afstand van het plangebied woont en er ook geen rechtstreeks uitzicht op heeft.

Overigens zijn wij van mening, dat de belangen van het verbeteren van het gebied en het creëren van een verbeterde woon- en leefomgeving en het volkshuisvestelijk belang zwaarder wegen, dan het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend bij het verminderen van het aantal woningen door het verminderen van verdiepingen. Ook menen wij, dat er voldoende parkeerplaatsen tot stand worden gebracht.

Met het vorenstaande zijn wij van mening, dat het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerweg vastgesteld kan worden, onder ongegrondverklaring van de zienswijzen, maar wel met aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan (rapport Peutz).



Nieuwe situatie met schuttingen op 21-6 om 20.00 uur



huidige situatie met schuttingen op 21-6 om 20.00 uur

Bijlage A bij de nota tot behandeling van zienswijzen
(wij hanteren de volgorde zoals in de zienswijze is aangegeven)

Deelgebied Zomerweg

Ontwerp reguliere bouwvergunning (woningen)

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
De aanvraag bouwvergunning is niet ter inzage gelegd en dus is in strijd gehandeld met art 41 Woningwet.	De aanvraag om bouwvergunning heeft met alle bijbehorende stukken ter inzage gelegen.
Het rapport van 14 januari 2010 van Wolf Dikken is niet ter inzage gelegd.	In de ontwerpbesikking is het rapport van Wolf Dikken genoemd d.d. 14 januari, nr. R809075aaA1 genoemd. Het rapport is echter van 28-1-2010, nr. R809007aaA2 en lag bij de stukken ter inzage. Het was het enige advies over de geluidswerend van de gevels.
De bouwaanvraag voor de damwanden is niet ter inzage gelegd.	Deze inzage heeft inclusief tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken en het rapport van Fugro, waarin ingegaan wordt op trillingen, o.a. als gevolg van de bouw van damwanden, bij de stukken ter inzage gelegen.
Het verkennend rapport van BOOT van 25-11-2009 is niet ter inzage gelegd.	Het rapport heeft wel ter inzage gelegen. Het is een omvangrijk rapport.
Het saneringsplan van 27-10-2009 van Hoste is niet ter inzage gelegd.	Zie bovenstaande reactie.
Aan de bouwvergunning zijn geen voorwaarden verbonden die samenhangen met de geluids- en geuroverlast van Schilte.	Dit is correct. Het is ons niet duidelijk welke voorwaarden er verbonden zouden moeten worden, indien het al mogelijk is voorwaarden te verbinden.

Ontwerp reguliere bouwvergunning (damwand)

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Volgens de beschikking zou de bouwsom € 237.358 bedragen, terwijl de financiële onderbouwing uitging van € 675.000.	Het eerste bedrag heeft betrekking op de damwand bij Eiteren. Het 2 ^e bedrag heeft betrekking op alle damwanden voor het gehele Masterplan Oranje Nassaukades.

Raadsvoorstel

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
De indieners van de zienswijzen gaan er van uit, de zienswijzen mondeling te kunnen toelichten.	Het is gebruikelijk dat indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen bij het (raads)cluster Ruimte toe te lichten.

Rapport Verhoeven Milieutechniek 10-3-2010

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Dit rapport is alleen relevant voor het deelplan Gemeentewerf. Weliswaar zijn ook boringen verricht langs de rand van het plan Zomerweg, maar die zijn niet representatief.	Het is correct, dat er voor onderdelen van het plan Zomerweg onderzoek is verricht. Het betreft een <i>nader</i> bodemonderzoek, nadat door Ingenieursbureau BOOT verkennend onderzoek is uitgevoerd voor de hele locatie Zomerweg.

Notitie beschermde soorten 10-10-2008

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Het rapport heeft betrekking op het hele plangebied Oranje	Het is mogelijk dat meerkoeten ten tijde van het indienen van uw

Nassaukades. Er is bij de gemeentewerf sprake van zeer dichte begroeiing. Het lijkt er op dat geen onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna aldaar.	zienswijze een nest hadden, maar ten tijde van het veldbezoek dat er niet was. Wij hebben geen reden te twifelen aan het onderzoek. Overigens is het rapport alleen van belang voor de het gebied Eiteren en het gebied Zomerweg.
---	---

Rapport Peutz 28 november 2007

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Het rapport is van nul en generlei waarde; de meetlocatie bevindt zich buiten de deelgebieden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Rapport Peutz 14 april 2009

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Bijna het hele plangebied valt onder de geluidscontour, een groot deel onder de geurcontour en een klein deel onder de gevarencontour. Hoe zijn de belangen van de toekomstige bewoners verzekerd. Welke maatregelen worden feitelijk genomen? Is Schilte hiertoe bereid? Het moet helder zijn, dat de geur- en geluidsoverlast tot het aanvaardbare beperkt is.	Zie de beantwoording van de zienswijze op het rapport Peutz van 14 april 2009 bij het plangebied Oranje Nassaukades - Eiteren.
Hoe is rekening gehouden met de cumulatie van het verkeerslawaai en vervuiling veroorzaakt door verkeer?	Het rapport van Peutz richt zich op de volgende aspecten in verband met de bedrijfsvoering en in verband met de woon- en leefomgeving: geluid, geur, gevaar en stof. In dit verband kan niet zozeer sprake zijn van cumulatie (vergelijking van appels en peren), maar de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geeft advies over de aan te houden afstand van het bedrijf (c.q. een bedrijfsterrein) tot geprojecteerde woningen (c.q. een gemiddelde woonwijk). Het akoestisch rapport van LBPSight gaat in op wegverkeerslawaai.

Rapport Peutz 27 januari 2010

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
De conclusie is, dat naar waarschijnlijkheid niet wordt voldaan aan de grenswaarde. Hoe afgezekerd is, dat daadwerkelijk maatregelen worden genomen.	Door de marktpartijen is met Schilte overeenstemming bereikt om een schoorsteen te plaatsen. Daartoe is een aanvraag gedaan tot aanpassing van de milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer. Dit is ook ter inzage gelegd.

Rapport luchtkwaliteit 7 januari 2010

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Het rapport gaat uit van berekeningen, niet van metingen	Deze opmerking is juist.
Het rapport gaat uit van 95 woningen. Dit is niet correct; het gaat om zeker 200 woningen.	Deze opmerking is juist. Het rapport is gelijktijdig opgesteld voor de beide bestemmingsplannen Oranje Nassaukades - Eiteren en Oranje Nassaukades - Zomerweg. Voor het deel van de gemeentewerf is nog geen bestemmingsplan opgesteld en behoeft dus niet te worden onderzocht.
Er is geen rekening mee gehouden dat verkeer accelereert en ook iets omhoog tegen de brug rijdt.	Er is gerekend met een rekenmodel voor luchtkwaliteit (CAR II, versie 8.1). De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 wijst CAR II aan als één van de te gebruiken modellen om de luchtkwaliteit als gevolg van verkeer te berekenen. Overigens valt het aantal te realiseren woningen onder de drempelwaarden van het Besluit,

	resp. de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Omwille van volledigheid is dat voor deze procedure wel gedaan.
Er is geen rekening gehouden met parkeerbewegingen, die significant kunnen bijdragen, zoals de bouw van parkeergarage bij Isselwaerde.	In het rapport zijn de etmaalintensiteiten opgenomen voor nu en de toekomst. Hierin zijn de extra intensiteiten als gevolg van de bouw van de parkeergarage meegenomen.
Geen rekening is gehouden met de milieueffecten van de toekomstige bebouwing van de gemeentewerf.	Niet duidelijk is, op welke milieueffecten wordt gedoeld. De bebouwing op de gemeentewerf is nog niet aan de orde.
Geen rekening is gehouden met het scenario, dat de gemeentewerf blijft, inclusief bijbehorende aantasting van de luchtkwaliteit.	Er is met de verkeersintensiteiten rekening gehouden, dat de gemeentewerf zal veranderen naar een woonlocatie.
Er is geen rekening gehouden met vervuiling als gevolg van aanwezige industrie (Roba, Schilte)	Het onderzoek naar luchtkwaliteit betreft onderzoek in verband met een verkeerstoename (of eventueel afname). Het gaat daarbij om stikstofdioxiden en fijn stof. In onderzoek van het ingenieursbureau Peutz is ingegaan op geur en geluid afkomstig van de industrie.

Akoestisch rapport LBPSight 24 november 2008

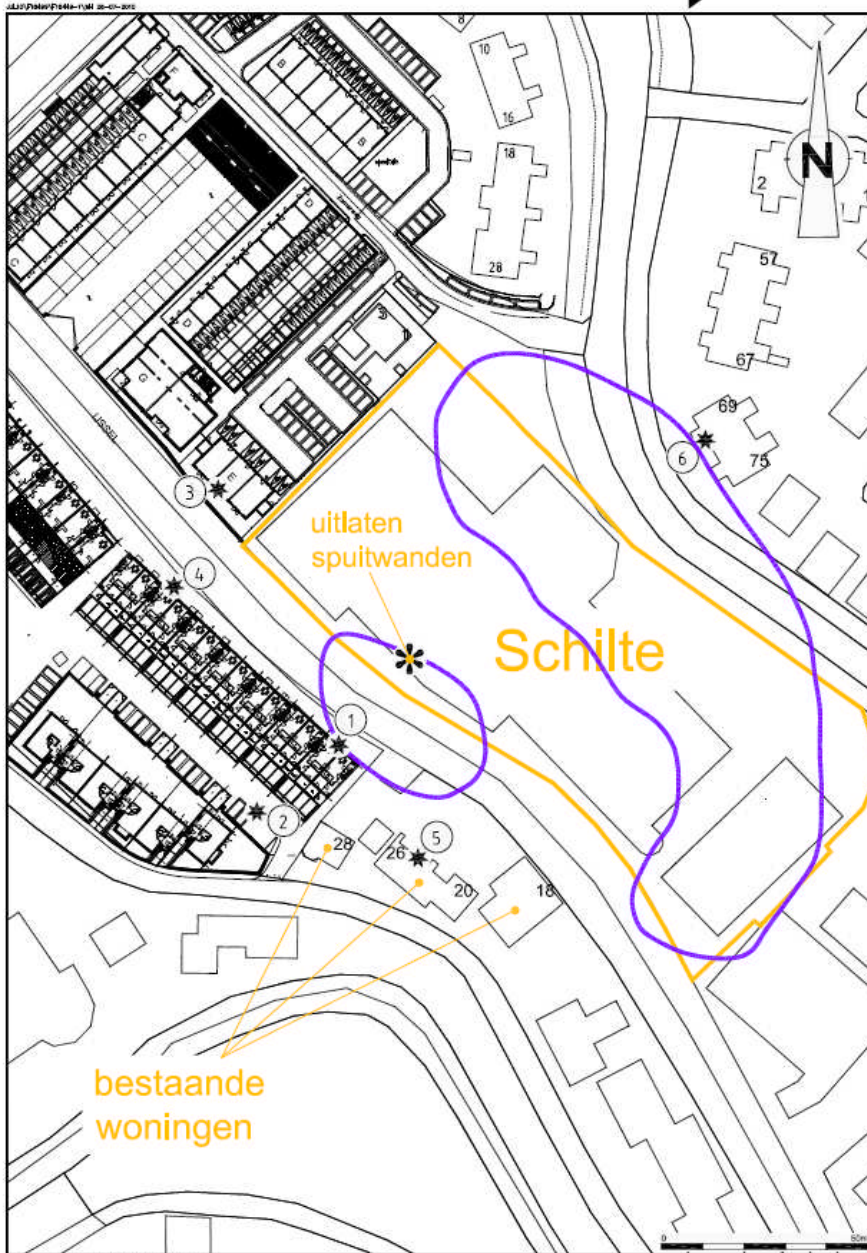
Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Rapport is te oud. Er dient een nieuw onderzoek te komen, rekening houdende met de nieuwe parkeergarage.	Bij een rapportage dient over de planperiode van een bestemmingsplan, dwz over een termijn van 10 jaar gekeken te worden. In het rapport wordt de situatie beschreven met als eindjaar 2020. In de rapportage is rekening gehouden met meerdere veranderingen die in de komende 10 jaar plaats vinden. Daaronder valt ook de nieuwe parkeergarage.
Het rapport gaat uit van berekeningen en niet van metingen	Deze opmerking is juist.
Het rapport gaat uit van opgaven van de gemeente. Hoe accuraat zijn deze? Indien deze te oud zijn, kunnen deze gen basis vormen voor berekeningen.	Er is gebruik gemaakt van de meest actuele beschikbare telcijfers. Deze zijn geëxtrapoleerd naar de genoemde jaren. Daarnaast is gebruik gemaakt van de modellen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.
Er is geen rekening gehouden met auto's die over de brug rijden.	Het hele stuk van de Oranje Nassaulaan inclusief de brug is in het model meegenomen.
Er is geen rekening gehouden met acceleratie en het omhoog rijden bij de brug.	Er is bij de kruising Oranje Nassaulaan – Utrechtseweg rekening gehouden met een verkeerslichtinstallatie.
In de rapportage is rekening gehouden met grasvlakken. Die bevinden zich niet in de gebieden; de correctie dient er uit gehaald te worden	Langs de Utrechtseweg en de Oranje Nassaulaan zijn bermten van gras en bomen aanwezig.
Het rapport gaat uit van 54 woningen. Dit is niet juist. Er komen 62 woningen.	Dit is correct. In de loop van de planontwikkeling zijn er veranderingen opgetreden in het aantal woningen. De gevels/omtrek van gebouwen is echter hetzelfde gebleven. Daarmee zijn ook de te nemen maatregelen aan de gevels, balkons, zoals het aanbrengen van suskasten hetzelfde gebleven.
LBPSight komt tot de conclusie dat de maximale ontheffingswaarde overschreden wordt. De geluidsbelasting bedraagt 68dB. Met 5 dB aftrek zou de gecumuleerde waarde 63dB zijn. Indien wel rekening gehouden wordt met de hiervoor genoemde geluidsvermeerderende omstandigheden, zal de maximaal toegestane waarde wel overschreden worden.	Deze opmerking is niet juist. Op de verschillende wegen wordt de maximale ontheffingswaarde (63dB) niet overschreden. De berekende waarde bedraagt maximaal 62 dB. De ontheffing wordt op de berekende waarden verleend. Voor een goed leefklimaat moet echter ook de gecumuleerde waarde berekend worden. Deze is o.a. basis voor het treffen van maatregelen aan de woningen (binnenwaarde) en dient voor de beoordeling van het verlenen van de ontheffing.

Rapport LBPSight m.b.t. geluidsluwe gevels 4 maart 2009

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
Het rapport gaat uit van 54 woningen. Dit is niet juist. Er komen 62 woningen.	Dit is correct. In de loop van de planontwikkeling zijn er veranderingen opgetreden in het aantal woningen. De gevels/omtrek van gebouwen is echter hetzelfde gebleven. Daarmee zijn ook de te nemen maatregelen aan de gevels, balkons, zoals het aanbrengen van suskasten hetzelfde gebleven.
In de bouwvergunning komt het rapport niet terug. Wel wordt daarin verwezen naar het rapport Wolf Dikken, maar dit is niet ter inzage gelegd.	Het rapport van LBPSight is de basis geweest voor een verdere technische uitwerking voor de bouwvergunning door Wolf Dikken. In de ontwerpbeschikking is het rapport van Wolf Dikken genoemd d.d. 14 januari, nr. R809075aaA1 genoemd. Het rapport is echter van 28-1-2010, nr. R809007aaA2 en lag bij de stukken ter inzage.

Ontwerp beschikking hogere grenswaarden

Opmerking in zienswijze	Beantwoording
De beschikking sluit niet aan op de onderzoeksresultaten, omdat er maximaal 63 dB als belasting op de gevel moet worden weergegeven.	Zie het vorenstaande. De maximaal berekende waarde bedraagt 62dB.



rapport nr. F 18499-2-RA#003

figuur nr. 1