

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

1 Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving' voorziet in een planologische regeling voor de wijk Achterveld en omgeving te IJsselstein. Met deze nieuwe regeling wordt voorzien in een actueel ruimtelijk toetsingskader voor het gebied. Het is bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Er zijn slechts twee ontwikkelingen, zijnde een geringe uitbreiding van de kinderboerderij en het toevoegen van een vrijstaande woning.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw toegezonden aan de vooroverlegpartners, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, van de gemeente.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvan zijn twee afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners. Om te voldoen aan de AVG zijn de namen van natuurlijke personen weggelaten in het onderstaande overzicht.

1. Panoven b.v., Eiteren 29-31, 3401 PS IJsselstein;
2. Bosselaar Strengers advocaten, Postbus 516, 3500 AM Utrecht, namens ...;
3. ...;
4. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, postbus 550, 3990 GJ Houten, post@hdr.nl;
5. Provincie Utrecht, postbus 80300, 3508 TH Utrecht, info@provincie-utrecht.nl.

Aanvullend overleg over toevoegen woning Zuid IJsseldijk naast 16

Naar aanleiding van een tweetal zienswijzen is opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige kaders van deze locatie. Daarbij is ook een inmiddels ingediend principe-verzoek voor het realiseren van een nieuwe woning naast Zuid IJsseldijk naast 10 betrokken. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig kader voor de woning Zuid IJsseldijk naast 16. Dit zal bij de beantwoording van de zienswijzen 2 en 3 aan bod komen.

Met de indieners van zienswijze 2 en zienswijze 3, een medewerker van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, de initiatiefnemers van de woningen aan de Zuid IJsseldijk "naast 16" en "naast 10", heeft op 30 oktober 2019 een aanvullend overleg plaatsgevonden. Bij dit overleg waren ook de stedenbouwkundige van de gemeente IJsselstein en een medewerker van de ODRU aanwezig. Tijdens dat overleg zijn de aangepaste stedenbouwkundige kaders voor de woning "naast 16" en de mogelijke woning "naast 10" besproken. De presentatie die onderdeel uitmaakte van dat gesprek, evenals de

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

e-mail waarin de belangrijkste conclusies van dat gesprek zijn gecommuniceerd zijn als bijlagen aan deze nota van zienswijzen gevoegd en maken onderdeel uit van deze nota.

Vervolg

De ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Als de gemeenteraad besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt dit plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend of die zich niet kan vinden in de wijzigingen of die zich redelijkerwijs niet eerder heeft gemeld, kan dan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Leeswijzer

Deze nota bevat de inhoud van ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen van inwoners behandeld. Tevens komen in dat hoofdstuk de zienswijzen van de gemeentelijke vooroverlegpartners aan bod. De verschillende onderdelen van de zienswijzen in beide hoofdstukken zijn (door-)genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Op basis hiervan is beoordeeld of de reacties leiden tot nodige aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.1. In hoofdstuk 3.2 worden de ambtshalve aanpassingen uitgewerkt. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een opsomming gegeven van de bijlagen die bij deze nota van zienswijzen horen.

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Panoven b.v.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
001a	<p>Dit ontwerp bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande situatie en daarin is de huidige bestemming van ons perceel Bedrijf. Dat is ook actueel omdat wij hier ons garagebedrijf gevestigd hebben. Onlangs zijn wij een onderzoek gestart om te kijken of we hier in de toekomst woningbouw zouden kunnen realiseren. Omdat het bestemmingsplan nu geactualiseerd wordt zouden wij deze mogelijkheid daar graag vast in meegenomen zien zodat er een dubbelbestemming op het perceel komt. Dat komt dan op het volgende neer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Functie: gemengd (bedrijf / wonen) - Bouwvlak: 2 meter uit de zijkant van de kavelgrens - Maximale bouwhoogte 14 meter 	<p>Het vervangen van de bedrijfsbestemming door een woonbestemming op deze locatie is voorstelbaar. Deze nieuwe bestemming sluit aan bij de bestemming van de omliggende percelen. Om de bestemming om te kunnen zetten naar "wonen" dienen diverse onderzoeken te worden uitgevoerd en een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Daarnaast dient overeenstemming te worden bereikt over de stedenbouwkundige kaders voor het nieuwe woongebouw. De gesprekken hierover vinden momenteel al plaats. Gelet op het vorenstaande is een nadere uitwerking gewenst. Deze uitwerking kan beter plaatsvinden in een apart bestemmingsplan, dan in dit bestemmingsplan. Daarom zal deze zienswijze in deze procedure niet leiden tot een aanpassing.</p>	Nee

2.2 Zienswijze 2, Bosselaar Strengers Advocaten namens een derde.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
002a	<p>Het ontwerp bestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van een woning aan de Zuid IJsseldijk tussen de nummers 10 en 16 (hierna ook wel: 'de voorziene woning'). Aan beide zijden van de Zuid IJsseldijk zijn woningen aanwezig. De indiener van de zienswijze is eigenaar van de woning aan de Zuid IJsseldijk 18, gelegen op circa 30 meter ten noorden van de voorziene woning. Aan de locatie waarop de voorziene woning gerealiseerd moet worden, is de enkelbestemming 'Wonen' toegekend, de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4', een bouwvlak, de bouwaanduiding 'vrijstaand' en een maatvoering die voorziet in een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 5 meter. De indiener van de zienswijze vindt dat de huidige regeling voor de voorziene woning om verschillende redenen niet past c.q. in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een en ander</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Hieronder zal per onderdeel van deze zienswijze worden gereageerd.</p>	Nee

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

	wordt toegelicht.		
002b	<p>Bouwvlak, Situering</p> <p>Een belangrijk bezwaar tegen het voorziene plan houdt verband met de situering van het bouwvlak. Een overtuigende motivering om het bouwvlak op deze locatie te situeren ontbreekt.</p> <p>Dit terwijl de situering van het bouwvlak om meerdere redenen niet passend is: het bouwvlak ligt te dicht tegen de Zuid IJsseldijk, ligt te dicht tegen de woning aan de Zuid IJsseldijk 16, is te fors van omvang en de voorgevelrooilijn detoneert met de voorgevelrooilijnen van de woningen aan de noordoostelijke zijde van de Zuid IJsseldijk.</p> <p>Het voorziene bouwvlak maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de woningen aan de Zuid IJsseldijk 16 en 18. De rooilijn van de bouwvlakken van deze woningen liggen op dezelfde lijn en op enkele meters van de Zuid IJsseldijk af.</p> <p>Het voorziene bouwvlak ligt direct tegen de Zuid IJsseldijk aan. Doordat het bouwvlak direct tegen de Zuid IJsseldijk aanligt ontstaat een uitstulping die een forse inbreuk maakt op het huidige bebouwingslint.</p> <p>Het toestaan van de voorziene woning, ruim voor de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Zuid IJsseldijk 16 en 18, levert een ongewenste verrommeling op.</p> <p>De indiener van de zienswijze acht het daarom passend het voorziene bouwvlak aan te passen, in die zin dat het bouwvlak verder van de Zuid IJsseldijk af geplaatst wordt en verder van de woning aan de Zuid IJsseldijk 16 af. Bovendien zou de voorgevelrooilijn in dezelfde lijn aangebracht moeten worden als de bebouwingslijn van de al aanwezige woningen aan de Zuid IJsseldijk 16 en 18. Een verkleining van het bouwvlak is eveneens passend, aangezien het voorziene bouwvlak thans te groot is in vergelijking met de perceeloppervlakte.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze en zienswijze 3 is, zoals aangegeven, opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige kaders voor de beoogde woning. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de situering van het bouwvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot de straat wordt vergroot met 2 m.; - Afstand tot zijdelingse perceelsgrens met nr. 16 wordt vergroot tot 5 m.; - Het bouwvlak wordt verkleind tot 11m bij 8 m. <p>Met deze aanpassingen is het bouwvlak beter ingepast op het perceel en vormt het een betere aanvulling op de woningen op de nummers 10, 16 en 18 en de mogelijke toekomstige woning op het perceel "naast 10".</p>	Ja
002c	<p>Bouwvlak, Maximale goot- en bouwhoogte</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze en zienswijze 3 is, zoals aangegeven, opnieuw</p>	Ja

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

	<p>De indiener van de zienswijze vindt dat de locatie zich bovendien niet leent voor het bouwvolume dat met het ontwerpplan wordt beoogd. Een nok- en goothoogte van respectievelijk 10 meter en 4 meter past niet in het gebied dat binnen het gebiedstype 'Linten' valt (conform de gemeentelijke Welstandsnota). In dit gebiedstype worden de oorspronkelijke ontginningswegen en bebouwingslinten gezien als herkenbare en gewaardeerde structuren binnen de stad en het buitengebied. Door de voorziene ontwikkeling wordt die structuur onderbroken, hetgeen onwenselijk is. Bovendien is de voorziene maximale goot- en bouwhoogte niet passend. De goot- en nokhoogte van de overige, in de directe omgeving aanwezige bebouwing is veel lager dan de goot- en nokhoogte die in het ontwerp bestemmingsplan wordt gepresenteerd: (voor tabel, zie onderaan deze zienswijze)</p> <p>De indiener van de zienswijze verzoekt dan ook om aanpassing hiervan (d.w.z.: verlaging van de maximaal toegestane goot- en - met name - bouwhoogte).</p>	<p>gekeken naar de stedenbouwkundige kaders voor de beoogde woning. Dit heeft ook geleid tot een aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte. Zo wordt het mogelijk om een woning met één bouwlaag met kap te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale goothoogte: 4 m.; - Maximale nokhoogte: 8 m. <p>Met de maximale nokhoogte van 8 m wordt aangesloten bij de maximale nokhoogte op de percelen met nummer 16 en nummer 18. Dit wordt als passend ervaren in de omgeving.</p> <p>Met de maximale goothoogte van 4 meter wordt een overgang gecreëerd tussen de goothoogte van de woning op nummer 10 (3 m) en de woningen op nummer 16 (7 m) en 18 (6 m). Ook dit wordt als passend ervaren in de omgeving.</p> <p>Dit zijn ook maatvoeringen waarbinnen met de huidige bouweisen nog een woning met fatsoenlijke binnenhoogtes kan worden gerealiseerd.</p>	
002d	<p>Bouwvlak, Oppervlakte van de voorziene woning</p> <p>In de toelichting is vermeld dat de nieuw te bouwen woning een kleinschalige vrijstaande woning zal zijn met een oppervlakte van circa 117 m². In de voorschriften is dit oppervlakte echter op geen enkele wijze geborgd.</p>	<p>In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de woning, het hoofdgebouw, dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak. De oppervlakte van de woning is derhalve begrensd door de contouren van het bouwvlak zoals deze op de verbeelding zijn opgenomen. Daarmee is de oppervlakte op voldoende wijze geborgd.</p>	Nee
002e	<p>Bestemming 'wonen'</p> <p>Aan de locatie van de voorziene woning is de enkelbestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ex artikel 15.1 onder a van de voorschriften bestemd voor 'het wonen'.</p> <p>In de voorschriften ontbreekt echter een definitie van het begrip 'wonen'. Ook is in het bestemmingsplan voor de term 'wonen' niet naar enig voorschrift verwezen. Dit brengt met zich mee dat</p>	<p>Indiener merkt terecht op dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' en de definitiebepalingen niet goed op elkaar aansluiten.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving 'Wonen' aangegeven dat deze bestemming bedoeld is voor woningen. Woning is daarbij gedefinieerd "<i>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden</i>".</p>	Ja

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

	<p>diverse uiteenlopende vormen van huisvesting geschaard kunnen worden onder het begrip 'wonen', waaronder - bijvoorbeeld - het verhuren van de woning aan buitenlandse werknemers.¹</p> <p>De indiener van de zienswijze acht dit niet wenselijk en verzoekt een regeling op te stellen die het wonen inkadert, in die zin dat wonen alleen ten behoeve van één afzonderlijk huishouden wordt toegestaan.</p>	<p>Om die reden wordt in de bestemmingsomschrijving van artikel 15 onder a "het wonen" vervangen door "woningen". De bestemmingsomschrijving komt dan te luiden:</p> <p><i>"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p> <p style="margin-left: 40px;">a. <i>Woningen;</i></p> <p style="margin-left: 40px;">b. <i>..."</i></p> <p>In artikel 1.60 is woning reeds gedefinieerd als: <i>"een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden"</i>.</p>	
002f	De indiener van de zienswijze wenst te benadrukken dat hij niet principieel gekant is tegen de komst van de voorziene woning. Wel meent hij dat er gebreken kleven aan de huidige inpassing en vormgeving van de voorziene woning.	Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee
002g	VERZOEK Gelet op het voorgaande verzoekt indiener van de zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet in de huidige vorm.	Er wordt gedeeltelijk aan het verzoek tegemoet gekomen.	Ja

Adres	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Zuid IJsseldijk tussen 10 en 16 (voorziene woning)	5 m	10 m
Zuid IJsseldijk 16	7 m	8 m
Zuid IJsseldijk 18	6 m	8 m
Zuid IJsseldijk 10	3 m	6 m

ad 1. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882.

2.3 Zienswijze 3

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
003a	<p>01. lintbebouwing</p> <p>In de stedenbouwkundige randvoorwaarden op grond waarvan de wijziging van het bestemmingsplan tot stand moet zijn gekomen, wordt onder meer gesteld, dat het hier om een kleinschalige, vrijstaande woning gaat met een bouwlaag met kap en dat vooral het karakter en de kwaliteit van de huidige lintbebouwing aan de oostzijde van de IJsseldijk gerespecteerd moet worden.</p> <p>Ook in het welstandsbeleid wordt hier</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze en zienswijze 2 is, zoals aangegeven, opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige kaders voor de beoogde woning. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de situering van het bouwvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot de straat wordt vergroot met 2 m.; - Afstand tot zijdelingse perceelsgrens met nr. 16 wordt vergroot tot 5 m.; - Het bouwvlak wordt verkleind tot 11m bij 8 m. 	Ja

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

	<p>nadrukkelijk op gewezen.</p> <p>In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt met name dat specifieke karakter van die lintbebouwing door de situering van het bouwblok pal aan de dijk o.i. wezenlijk aangetast en verstoord. De argumentatie daartoe, dat een dergelijke uitzondering op het totaalbeeld niet bezwaarlijk zou zijn, snijdt volgens ons geen hout. Het kleinschalige en landelijk karakter van de dijk wordt door zo'n situering wel degelijk verstoord.</p> <p>Qua situering zou een nieuw bouwblok in de lijn met de bestaande bebouwing op 10 en 16/18 moeten komen. (zie schets).</p>	<p>Met deze aanpassingen is het bouwvlak beter ingepast op het perceel en vormt het een betere aanvulling op de woningen op de nummers 10, 16 en 18 en de mogelijke toekomstige woning op het perceel "naast 10".</p>	
003b	<p>02. Bouwblok</p> <p>Een bouwblok direct situeren aan de dijk/weg heeft ook een aantal praktische bezwaren zoals verkeersveiligheid, bereikbaarheid van de woning (geen voordeur aan de wegzijde) en niet te vergeten het niveauverschil van ca. 1.20 m tussen bovenkant dijk en het aangrenzende maaiveld. Ook de bouw van zo'n woning wordt problematisch zo niet onmogelijk: er kan immers geen steiger op de dijk staan.</p> <p>Het heeft er veel weg van, dat daar in het ontwerp geen of onvoldoende rekening mee is gehouden.</p> <p>In de regels (wijze van meten), behorend bij het ontwerp bestemmingsplan, wordt voor het peil van de nieuwe woning de bovenkant van de weg/dijk aangehouden.</p> <p>Dat impliceert volgens de ingetekende hoogtematen van het bouwblok een goothoogte van 5,0 m boven het nivo van de dijk en een nokhoogte van maar liefst 3,0 en t.o.v. het aangrenzende maaiveld worden dat hoogtematen van ca. 6,20 resp. 11,20 m.</p> <p>Dan kun je niet meer spreken van een kleine woning met 1 bouwlaag met kap maar van een woning met 2 volwaardige bouwlagen met kap. (zie schets dwarsprofiel)</p> <p>De ingeschreven hoogtematen</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze en zienswijze 2 is, zoals aangegeven, opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige kaders voor de beoogde woning. Dit heeft ook geleid tot een aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte. Zo wordt het mogelijk om een woning met één bouwlaag met kap te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale goothoogte: 4 m.; - Maximale nokhoogte: 8 m. <p>Met de maximale nokhoogte van 8 m wordt aangesloten bij de maximale nokhoogte op de percelen met nummer 16 en nummer 18. Dit wordt als passend ervaren in de omgeving.</p> <p>Met de maximale goothoogte van 4 meter wordt een overgang gecreëerd tussen de goothoogte van de woning op nummer 10 (3 m) en de woningen op nummer 16 (7 m) en 18 (6 m). Ook dit wordt als passend ervaren in de omgeving.</p> <p>Dit zijn ook maatvoeringen waarbinnen met de huidige bouweisen nog een woning met fatsoenlijke binnenhoogtes kan worden gerealiseerd.</p>	Ja

Nota van zienswijzen

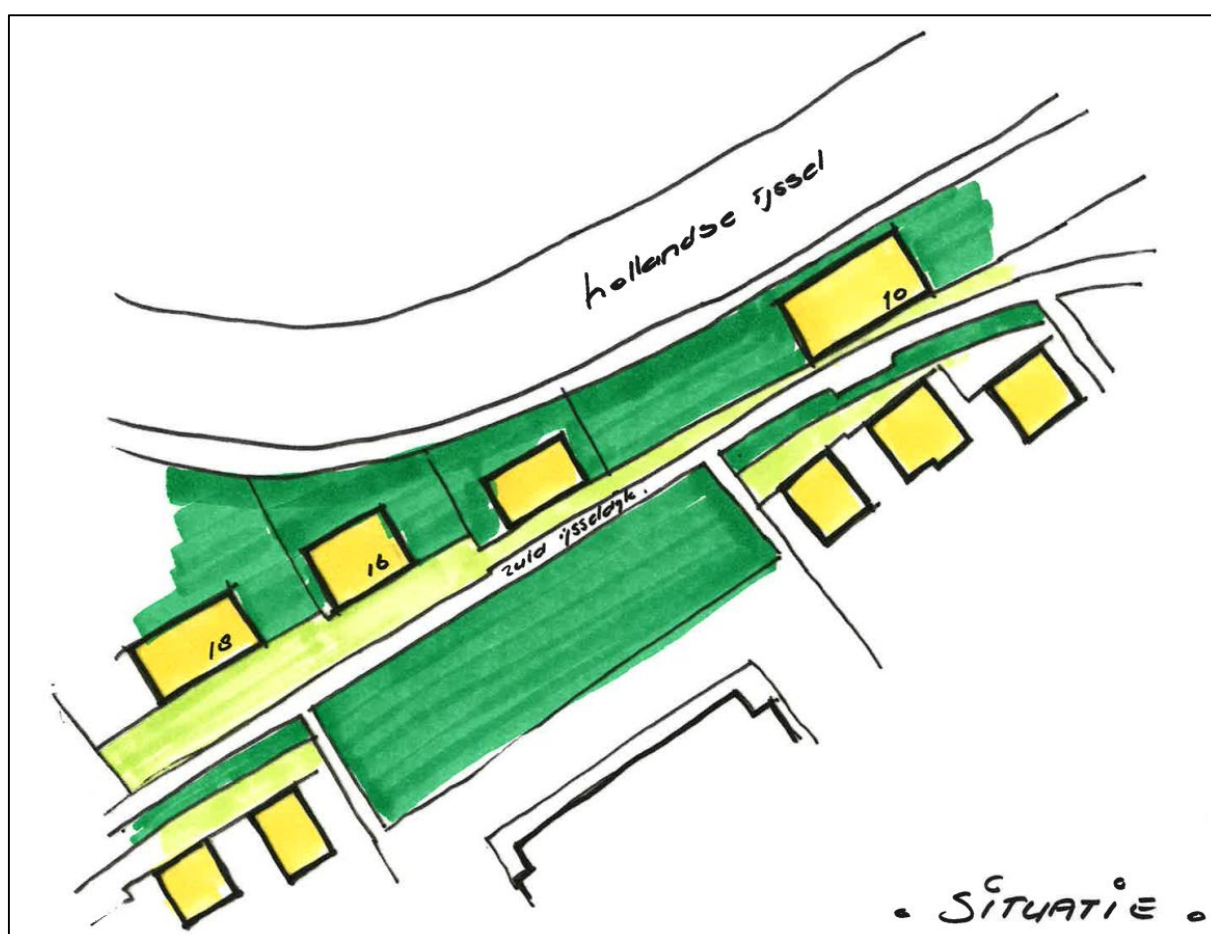
Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

	<p>conflicteren met de stedenbouwkundige uitgangspunten. In het bijgevoegde dwarsprofiel (met zwart omlijnde contouren) worden goothoogte en nokhoogte aangehouden op 3,0 resp. 6,5 m boven aangrenzend maaiveld ; dat komt meer overeen met de typering van een kleinschalige woning met 1 bouwlaag met kap.</p>		
003c	<p>03. Situering op de kavel: Qua bezonning ligt het veel meer voor de hand om het bouwblok zoveel mogelijk zuidelijk op de kavel te situeren en niet op de erfgrans met no.16. Dan valt er met name in voor- en najaar in zij- en achtertuint meer zonlicht. Daarnaast betekent het situeren /bouwen op de erfgrans een grote zonlichtbelemmering (dus meer, langer en vaker schaduw) in de zuidwesthoek van onze tuin, waar wij het terras met zithoek hebben. Ook het bouwen op de erfgrans is in de uitvoering en jaarlijks onderhoud problematisch. Idealiter zou het bouwblok aan weerszijden voldoende ruimte tot de erfgrans moeten hebben.</p>	<p>Zoals onder 003a en 003b is aangegeven is er aanleiding om het bouwvlak te verplaatsen en het bouwvolume van de beoogde nieuwe woning aan te passen.</p> <p>De onderhavige zienswijze ligt daar mede aan ten grondslag. Door de verplaatsing van het bouwvlak en het aanpassen van het bouwvolume vermindert de schaduwwerking van het pand op het naburige perceel. Dit is gelet op de omvang van het perceel, de locatie en omvang van de eigen woning en de resterende tuin een wenselijke ontwikkeling. Tevens kan door de aanpassingen de bouw en het onderhoud volledig vanaf het eigen perceel van initiatiefnemer plaats vinden.</p>	Ja
003d	<p>04. Parkeren In de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein verlangd. In de getekende situatie staan twee achter elkaar gelegen parkeerplaatsen; daarmee wordt niet aan die stedenbouwkundige voorwaarde voldaan: voor een dergelijk opstelling mag immers voor slechts 1,3 ppl worden gerekend. Daarnaast is het in de dagelijkse praktijk een zeer onhandige opstelling.</p>	<p>Zoals onder 003a is aangegeven is er aanleiding om het bouwvlak te verplaatsen en het bouwvolume van de beoogde nieuwe woning aan te passen. De onderhavige zienswijze is hier mede de aanleiding van. Door de verplaatsing van het bouwvlak ontstaat er ten noorden van de nieuwe woning voldoende ruimte naast de woning voor het realiseren van twee parkeervakken.</p>	Ja
003e	<p>Resumee: In de bijgevoegde schetsen zijn onze bovengenoemde bezwaren tegen het voorliggende ontwerp verduidelijkt. De maatvoering in de schetsen zijn slechts richtinggevend, dus niet star. De aanvragers en eigenaar van het bewuste perceel kunnen zich ook vinden in onze argumentatie en</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Hierboven is per onderdeel van deze zienswijze gereageerd.</p>	Nee

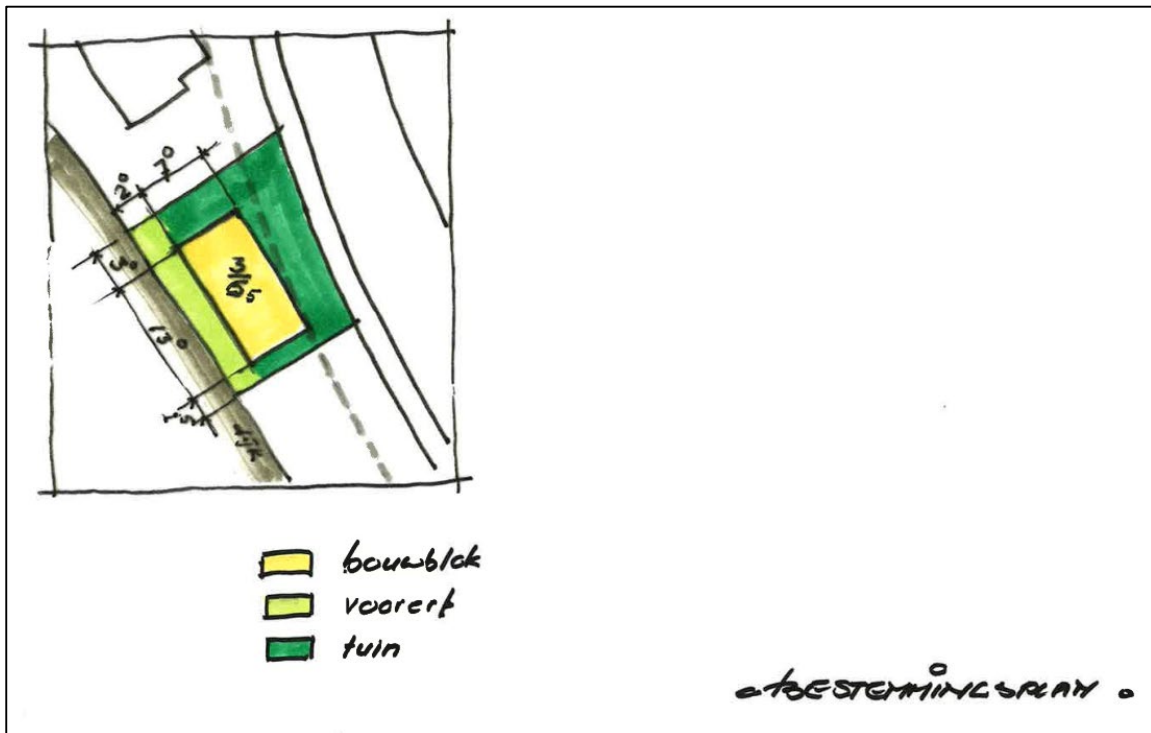
Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

	<p>schetsen.</p> <p>In het onderhoud wat wij gezamenlijk met de gemeente op 26.06.19 hebben gehad is ons duidelijk geworden, dat een aanpassing van het plan in samenspraak met ons en de aanvragers in de rede ligt. Wij vertrouwen er op, dat de essentie van onze zienswijze in goed overleg gehonoreerd zal worden.</p>		
--	---	--	--



Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'



Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

2.4 Zienswijze Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
04a	<p>Op basis van het ontwerpbestemmingsplan concluderen wij dat in dit ontwerpbestemmingsplan de waterbelangen goed zijn opgenomen en vragen u om de volgende wijziging over te nemen:</p> <p>Wij vragen u om de dubbelbestemming Waterstaatswerk (waterkering) op de juiste wijze op te nemen op de plankaart. Door deze zone voor de waterkering op te nemen geeft dit voor bewoners en initiatiefnemers inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De juiste Waterstaatswerkzone kunt u downloaden via de "datadeler", dat te vinden is op www.hdsr.nl/watertoets of rechtstreekse link https://hdsr.webgispublisher.nl/viewer.aspx?map=legger-definitief#</p>	<p>De aanduiding voor de dubbelbestemming "waterstaatswerk (waterkering) is op onjuiste wijze op de verbeelding opgenomen. Dit zal worden aangepast aan de hand van de informatie van het Hoogheemraadschap. Tevens zal in de toelichting worden ingegaan op de nieuwe keur die op 1 mei 2019 in werking is getreden.</p>	Ja

2.5 Zienswijze Provincie Utrecht

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
05a	<p>Het voorliggende bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	Nee

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden de volgende aanpassingen plaats:

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 4.9	In de toelichting wordt de nieuwe keur genoemd en toegelicht.
Verbeelding	Bouwvlak Zuid IJsseldijk naast 16	De situering van het bouwvlak wordt aangepast: - Afstand tot de straat wordt vergroot met 2 m.; - Afstand tot zijdelingse perceelsgrens met nr. 16 wordt vergroot tot 5 m.; - Het bouwvlak wordt verkleind tot 11 m bij 8 m.
Verbeelding	Maatvoering Zuid IJsseldijk naast 16	De maatvoering in het bouwvlak wordt aangepast: - Maximale goothoogte: 4 m.; - Maximale nokhoogte: 8 m.
Verbeelding	dubbelbestemming "waterstaatswerk (waterkering)"	De aanduiding van deze dubbelbestemming zal op de verbeelding worden aangepast aan de situering volgens het beleid van de HDSR
Regels	Artikel 15 "Wonen"	In artikel 15 onder a wordt "het wonen" vervangen door "woningen". De bestemmingsomschrijving komt dan te luiden: <i>"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>a. Woningen;</i> <i>b. ..."</i>

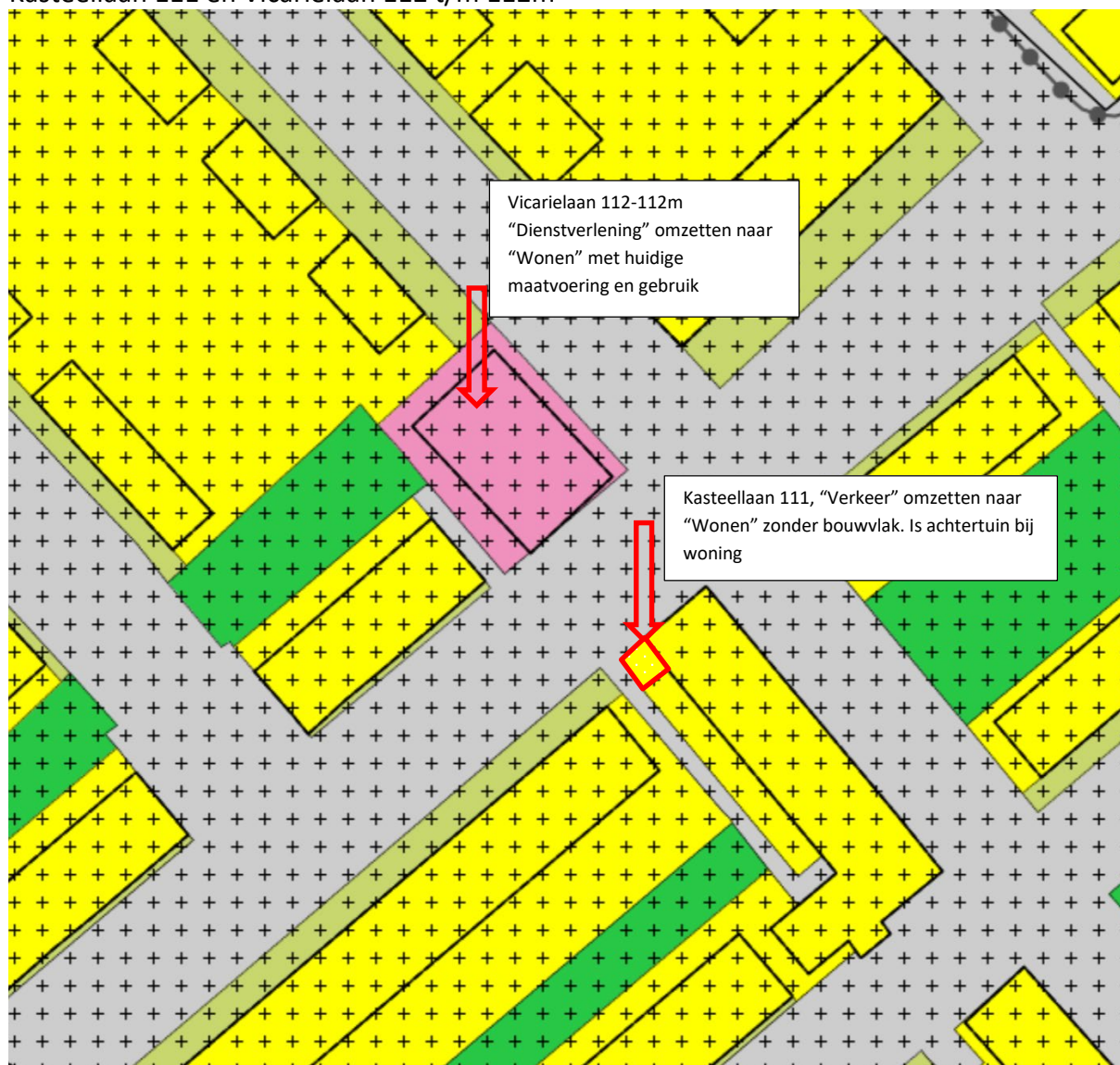
3.2 Ambtshalve wijziging

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Verbeelding	Kasteellaan 111	De achtertuin van dit perceel is sinds 2007 al in gebruik als tuin, maar heeft abusievelijk de bestemming "Verkeer" gekregen. Dit wordt de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. Zie illustratie hieronder.
Verbeelding	Vicarielaan 112-112m	Dit appartementencomplex heeft in het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Dienstverlening" met de aanduiding "Wonen" boven de eerste verdieping. Het appartementencomplex is in 2006 vergund. Aanvullend is in 2007 al vergunning verleend voor het bewonen van de begane grond. Dit is vanaf de oplevering van het complex ook het gebruik geweest. Het realiseren van een dienstverlenende functie op deze locatie is derhalve nooit gerealiseerd en niet langer van toepassing. De bestemming wordt aangepast in "Wonen". Zie illustratie hieronder

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'

Kasteellaan 111 en Vicarielaan 112 t/m 112m



4 bijlagen

Als bijlagen bij de nota van zienswijzen horen:

- De presentatie van 30 oktober 2019
- De e-mail waarin de conclusies van 30 oktober 2019 zijn verwoord.

Zuid-IJsseldijk tussen 10 en 16

30 oktober 2019



Agenda

1. Vigerend bestemmingsplan
2. Ontwerpbestemmingsplan
3. Vergelijking vigerend en ontwerp
4. Ingediende zienswijzen
5. Verzoek
6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
7. Planning



sdienst
Utrecht

31-8-2019



1. Vigerend bestemmingsplan

BP Achterveld en omgeving

Vastgesteld: 1 februari 2007,
goedgekeurd 15 mei 2007

Onherroepelijk en inwerkingtreding: 19 juli 2007

Bestemming “Wonen” zonder bouwvlak

Met daarvoor de bestemming “tuin”

Dubbelbestemming: zone primaire waterkering

	Nr. 10	Nr. 16	Nr. 18
Goothoogte	3	7	6
Bouwhoogte	6	8	8





2. Ontwerpbestemmingsplan

Woning naast nr. 16

- Woonbestemming met bouwvlak
- Goothoogte: 5 m
- Nokhoogte: 10 m
- Dubbelbestemming waarde-archeologie 4



Achterveld en omgeving




Gemeente IJsselstein
bestemmingsplan
ontwerp (2019-05-23)

PLEKINFO


DOCUMENTEN


KENMERKEN

 Enkelbestemming
Wonen

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

 Bouwvlak

 Bouwaanduiding
vrijstaand

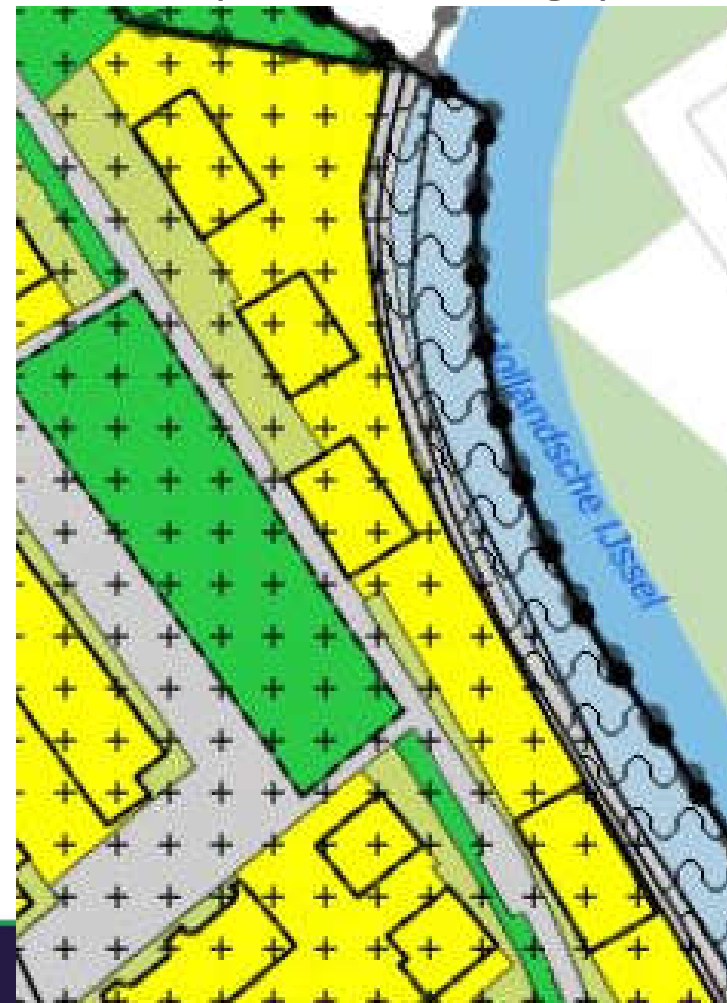
 Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 10 m
◦ maximum goothoogte: 5 m

3. Bestemmingsplan vergelijking

Vigerend bestemmingsplan



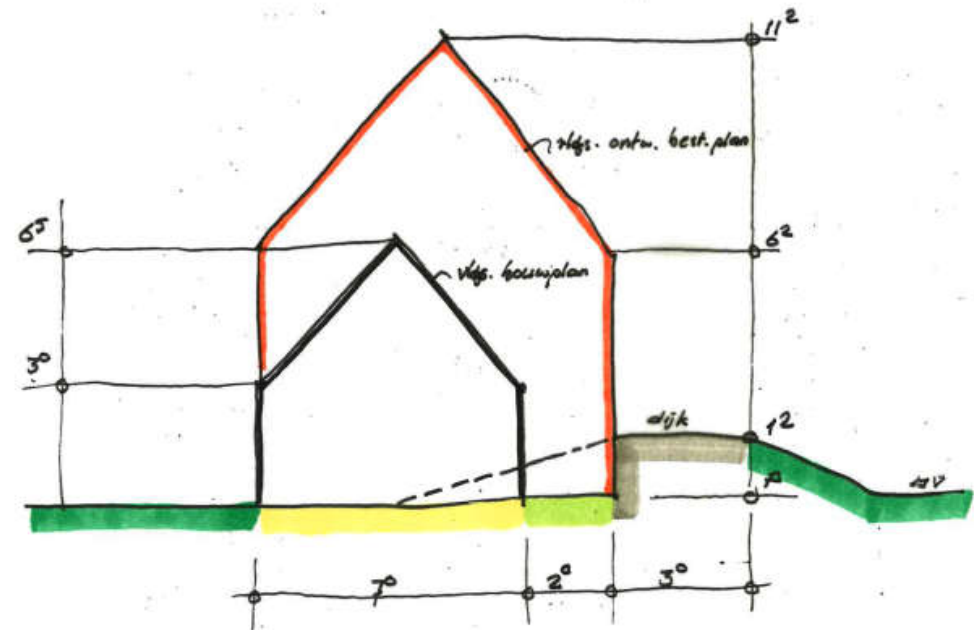
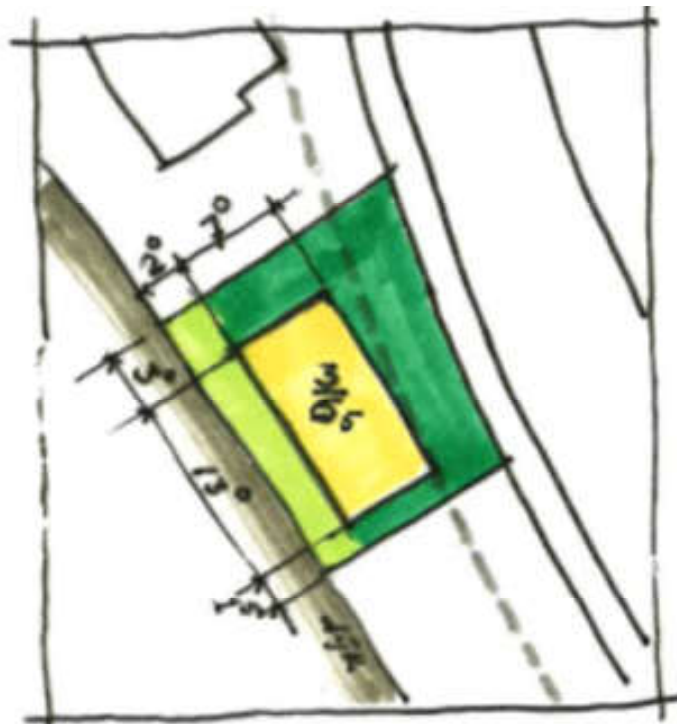
Ontwerpbestemmingsplan



4. Ingediende zienswijzen

- Te hoge goot- en nokhoogte, eerdere stedenbouwkundige randvoorwaarden een bouwlaag met kap;
- Te dicht op de weg,
- Sluit niet aan bij voorgevelrooilijn
- Te dicht op nr. 16, schaduwwerking
- Situering parkeerplekken
- Definitie “wonen” ontbreekt, vrees voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten.
- “Zone-waterstaatswerk” niet goed opgenomen.

Schets de heer Van den Bosch



o DWARSPROFIEL o

-  bouwvlak
-  voorerf
-  tuin

Zone-waterkering HDSR



5. Verzoek

- één woning naast nr. 16
 - In (ontwerp)bestemmingplan Achterveld e.o.
- één woning tussen nr. 10 en “naast nr. 16”
 - Indien voorstelbaar dan aparte bestemmingsplanprocedure, dus straks niet in vastgesteld bestemmingsplan Achterveld e.o.
- In samenhang nu al beoordelen

6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Twee kleinschalige vrijstaande woningen
- Maximale gevelbreedte van 11 meter
- Maximale bouwhoogte is één bouwlaag met kap
- Oriëntatie op de Zuid IJsseldijk,
- Voorgevel op 2 meter van de straat
- Buiten de zone van de 'Waterstaatswerk' gesitueerd te worden
- Behoud doorzichten op de Hollandsche IJssel
- De architectuur afstemmen op de karakteristieken van de lintbebouwing en reeds aanwezige woningen



gdsdienst
Utrecht



Zicht op Hollandsche Ussel betrouden

Nog principe-verzoek
niet in dit bestemmingsplan
Evt. apart plan

gsdienst
Utrecht

Vragen over aanpassingen?



7. Planning

- Beantwoording zienswijzen
- Opstellen college- en raadsvoorstel
- Behandeling door college, uitkomst per brief teruggekoppeld
- Behandeling door commissie Ruimte, spreekrecht
- Behandeling door gemeenteraad
- Toezending gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan naar provincie
- Ter inzagelegging vastgestelde bestemmingsplan voor beroep
- Inwerkingtreding en onherroepelijk / behandeling beroep

Vragen?

e.eilander@odru.nl

088-022 50 00

██████████

Van: ██████████
Verzonden: donderdag 31 oktober 2019 13:30
Aan: '██████████'; ██████████
Onderwerp: RE: aangepast voorstel overleg inpassen woning Zuid IJsseldijk
Bijlagen: 20191030 presentatie Zuid-IJsseldijk tussen 10 en 16.pdf

Geachte heer en mevrouw ██████████, heer ██████████, heer en mevrouw ██████████, heer en mevrouw ██████████ en heer ██████████,

Via deze weg wil ik u nogmaals bedanken voor uw aanwezigheid en uw bijdrage gisteren tijdens het overleg over de beoogde nieuwe woningen aan de Zuid-IJsseldijk. Bijgaand ontvangt u de presentatie van de bijeenkomst van gisteren.

Zoals besproken zal ik in de nota van zienswijzen opnemen dat ons gesprek van gisteren heeft plaatsgevonden en dat de aanwezigen zich kunnen vinden in de voorgestelde aanpassingen ten aanzien van het bouwvlak voor de woning naast nr. 16 en de waterstaat- waterkering aanduiding.

Ten aanzien van het principe-verzoek voor de woning naast nr. 10 zal ik richting het college aan (laten) geven dat vanuit de aanwezigen evenmin bezwaren zijn tegen deze voorgestelde woning. De heer en mevrouw ██████████ zullen echter te zijner tijd bekijken of zij binnen de geschetste stedenbouwkundige randvoorwaarden een woning kunnen realiseren die aan hun (gebruiks-)wensen voldoet.

Ik ga er vanuit met deze twee conclusies de uitkomst van het overleg op correcte wijze te hebben verwoord. Mocht dit niet het geval zijn, dan verneem ik dat graag van u.

Mocht u naar aanleiding van deze e-mail (andere) vragen en/of opmerkingen hebben over deze ontwikkeling, dan verneem ik die eveneens graag van u.

Met vriendelijke groet,

██████████
Adviseur Ruimtelijke Ordening



088 – 022 5000

Van: ██████████
Verzonden: donderdag 17 oktober 2019 13:17
Aan: ██████████ <██████████>
Onderwerp: aangepast voorstel overleg inpassen woning Zuid IJsseldijk

Geachte lezers,

Uit de reactie van een aantal personen blijkt dat volgende week woensdag niet past vanwege de Herfstvakantie. Uit gesprekken met u is gebleken dat verplaatsing naar woensdag 30 oktober wel in de diverse agenda's past.

Daarom nodig ik u nu uit voor **woensdag 30 oktober a.s. om 13:00 uur in het gemeentehuis te IJsselstein.**

Graag ontvang ik van u de bevestiging dat deze datum en dit tijdstip u schikt.

Met vriendelijke groet,

██████████
Adviseur Ruimtelijke Ordening



088 – 022 5000

Van: ██████████
Verzonden: maandag 14 oktober 2019 16:15
Aan: ██████████ <██████████>
Onderwerp: voorstel overleg inpassen woning Zuid IJsseldijk

Geachte lezers,

Gelet op de Algemene Verordening Gegevensbescherming ontvangt u deze e-mail met uw mailadres in de BCC.

Voor het perceel Zuid IJsseldijk naast nr. 16 te IJsselstein voorzag het ontwerpbestemmingsplan "Achterveld en omgeving" in de bouw van een nieuwe woning. Over dit voornemen zijn drie zienswijzen ingediend. Die zienswijzen geven aanleiding voor het aanpassen van de bouwmogelijkheden op dit perceel. Deze aanpassingen willen wij graag eerst ambtelijk aan u voorleggen, voordat het college of de gemeenteraad een besluit neemt over de aanpassingen. Bij dit overleg zal ook de gemeentelijke stedenbouwkundige aanwezig zijn.

Via deze weg nodig ik u, de drie indieners van een zienswijzen en de initiatiefnemers, graag uit voor dit overleg. Voorgesteld wordt om op **woensdag 23 oktober a.s. om 13:00 uur** de beoogde aanpassingen aan u voor te leggen. De bijeenkomst zal ongeveer een uur duren en zal plaats vinden in het gemeentehuis te IJsselstein.

Graag verneem ik van u of u aanwezig kunt zijn op deze datum en dit tijdstip.

Met vriendelijke groet,

██████████
Adviseur Ruimtelijke Ordening



Archimedeslaan 6 | 3584 BA Utrecht
Postbus 13101 | 3507 LC Utrecht
088 – 022 5000 | info@odru.nl

Volg ons voor meer nabijheid



[Privacy vinden wij belangrijk. Lees er hier meer over.](#)