

BESTEMMINGSPLAN KROMWIJCK

Nota van beantwoording inspraakreacties

Inloopbijeenkomst

Voor de inspraak is op 2 juni 2014 een inloopbijeenkomst gehouden in het Dorpshuis in Baambrugge van 19.30 uur – 21.00 uur.

De avond is bezocht door 25 à 30 belangstellenden, waarvan een aantal omwonenden, een aantal geïnteresseerden (vooral starters) en een afvaardiging van de dorpsraad. Er waren geen bijzonderheden, er waren wat vragen over milieu met betrekking tot de aanwezige omliggende bedrijven en wat vragen over toegestane bouwhoogten en de vervolprocedure. Op zich kan van een positieve bijeenkomst worden gesproken.

Terinzageperiode

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 6 juni t/m 31 juli 2014 voor inspraak ter inzage gelegen. Hierop zijn 9 reacties ontvangen, welke hieronder nader zijn toegelicht.

De inspraakreacties die een overeenkomstige inhoud hebben zijn samengevoegd, dat geldt ook voor de beantwoording.

1. Inspraakreactie inboeknummer 14.0008314

Reactie:

Graag een driekamer appartement in het bouwplan, het bestaande tweekamer appartement heeft een te kleine oppervlakte.

Antwoord:

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een maximaal aantal appartementen mogelijk. Het minimum aantal wordt niet bepaald, evenmin de grootte van de appartementen. Dit wordt bepaald bij de uitvoering van het bouwplan, d.w.z. bij de aanvraag omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft al aangegeven hier rekening mee te houden.

2. **Inspraakreactie inboeknummer 14.0008392**
3. **Inspraakreactie inboeknummer 14.0008393**
4. **Inspraakreactie inboeknummer 14.0008561**

Reactie:

Als direct omwonenden wordt gereageerd op dit bouwplan. Het is te snel na de vorige nieuwbouwwijk de IJsvogel. Baambrugge is een pittoresk dorpje waarvan de kern al lange tijd grotendeels hetzelfde is gebleven. Dat spreekt veel inwoners aan: historisch en kleinschalig in een mooie landelijke omgeving.

Evenals nu bij Kromwijck is destijds ook bij de wijk De IJsvogel de mensen voorgespiegeld, dat de huizen geschikt zouden zijn voor starters en senioren uit het eigen dorp. De ervaring is, dat veel huizen veel te duur waren en daardoor veel te lang te koop hebben gestaan.

Bijna 40 huizen is veel te veel voor dat kleine weilandje, maar de projectontwikkelaar voert aan, dat dit aantal gebouwd moet worden om het project rendabel te maken. Een ongewenste redenering. 10 of 15 is beter aanvaardbaar. Dan kan er meer groen worden aangelegd, waardoor de wijk het landelijke karakter behoudt, dat zo kenmerkend is voor deze omgeving. Ook kan dan beter worden aangesloten op de architectuur van de huizen in de directe omgeving. Deze huizen zullen duurder zijn dan de huizen die nu in de planning staan, maar aangezien er toch geen enkele garantie kan worden gegeven over de marktprijzen en er een groot risico bestaat, dat ook de huidig geplande huizen niet gekocht gaan worden door Baambrugse starters of senioren, hebben deze grotere huizen onze voorkeur.

Antwoord:

Bij het project de IJsvogel is bijzondere aandacht naar de relatie met de omgeving uitgegaan door de openbare ruimte aan de overgang tussen het dorp en het landschap te situeren. Het woningbouwprogramma bleek echter qua aantal, prijs en typologie onvoldoende aan te sluiten bij de woonwensen van de woningzoekenden uit Baambrugge. De verkoop van de woningen ging daardoor moeizaam en veel van de woningen zijn dan ook aan mensen van buiten Baambrugge verkocht.

Eén van de belangrijkste toetsingskaders voor het voorliggende bouwplan is de in januari 2013 vastgestelde woonvisie. Belangrijk uitgangspunt hierin is het creëren van meer doorstroming en het werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Als voorbereiding is een Woonwensenonderzoek onder alle inwoners gehouden. Op basis hiervan is de woningbehoefte tot en met 2020 bepaald. Hieruit blijkt, dat voor Baambrugge niet zozeer behoefte is aan meer woningen (kwantitatieve behoefte) maar vooral aan een ander soort woningen (kwalitatieve behoefte). Hieraan kan voldaan worden door bestaande woningen aan te passen en/of door het beperkt toevoegen van woningen die een meerwaarde zijn voor de bestaande woningvoorraad.

Bij de toetsing van het plan “Kromwijck” is dan ook voornamelijk gekeken naar de kwaliteit van het plan. Het aantal woningen is aan de hoge kant, maar hierdoor zal de verkoopprijs “betaalbaar” blijven en doordat de woningen met de rooilijn aan de straat staan, kleine achtertuinen hebben, het parkeren in “parkeerkoffers” is opgelost, er geen doorgaand

verkeer mogelijk is en de appartementengebouwen uit 2 lagen met kap bestaan, wordt er een dorps sfeer gecreëerd.

De keuze van de ontwikkelaar om in te zetten op woningen voor senioren en starters (1 of 2 persoons huishoudens) wordt onderbouwd door een haalbaarheidsonderzoek d.d. 12 maart 2013, welke als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De onderwerpen die hierin zijn onderzocht, zijn de huidige woningmarkt in Baambrugge, de lokale vraag (gebaseerd op een enquête, aanmeldingslijst en binnengekomen reacties) en de mogelijkheden tot financiering. De inzet op starters en senioren is hiermee dan ook gerechtvaardigd. Zie voor verdere motivatie de beantwoording van inspraaknummer 8.

5. Inspraakreactie inboeknummer 14.0008522

6. Inspraakreactie inboeknummer 14.0008745

Reactie:

Het eerste deel van de reactie is overeenkomstig de inspraakreacties 2, 3 en 4.

Antwoord:

De beantwoording is overeenkomstig het antwoord op de inspraakreacties 2, 3 en 4.

Reactie:

In het plan is sprake van de aanleg van een fietsbrug die de wijk Kromwijck zou gaan verbinden met het Zand- en Jaagpad via het zogeheten "Kippenlaantje". Deze fietsbrug zal er toe leiden dat er parkeeroverlast zal ontstaan voor de bewoners aan het Zand- en Jaagpad en in het bijzonder voor de woningen in de directe nabijheid. Verder zal een fietsbrug meer inbraakrisico geven vanwege het creëren van een extra vluchtweg en meer onveiligheid op straat voor spelende kinderen.

Antwoord:

Zie antwoord op inspraakreactie 7

Reactie:

De maximale goot- en nokhoogten die in het voorontwerp bestemmingsplan worden genoemd zijn de hoogtes die door het college in februari 2013 werden gegarandeerd. Nu is in artikel 10 een algemene afwijkingsregel opgenomen, waardoor het bevoegd gezag nog eens ten hoogste 10% naar boven mag afwijken. Verzocht wordt om deze afwijkingsregel voor wat betreft de bouwhoogte te laten vervallen en daarmee de toezeggingen na te komen.

Antwoord:

Het bevoegd gezag kan op basis van artikel 10 sub a bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor o.a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven bouwhoogte mits dit in verband met de realisering van een bouwplan **noodzakelijk** is. Dit laatste betekent, dat er een noodzaak moet worden aangetoond om van de regels af te wijken, het is dus geen recht.

Reactie:

In artikel 8.3 sub a dakopbouw voor een plat dak is opgenomen, dat het verschil tussen de nieuwe en de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Dit artikel wekt de indruk, dat sub a de gelegenheid geeft voor het verhogen van een woning met een plat dak tot een hoogte die 3 m hoger is dan de maximale oorspronkelijke hoogte, zoals die nu staat aangegeven op de verbeelding.

Verzocht wordt dit artikel te laten vervallen en daarmee de toezeggingen uit 2013 na te komen.

Antwoord:

Zowel op basis van artikel 5.2.2 onder e als artikel 6.2.2 onder g zijn platte daken niet toegestaan, tenzij er sprake is van een afgeknot dak (zadeldak). Deze twee artikelen maken artikel 8.3 overbodig. Dit artikel zal worden verwijderd.

Reactie:

De initiatiefnemer heeft in 2013 aangeboden een dwarsdoorsnede te (laten) maken van het peil van de Rijksstraatweg ten opzichte van het Zand- en Jaagpad, waar duidelijk op te zien is hoe de hoogte van de huizen in Kromwijck zich verhoudt tot die van de huizen aan het Zand- en Jaagpad en waar de nokhoogten van 8 en 9 m verwacht mogen worden.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te vullen met deze beloofde doorsnede.

Antwoord:

Om een beter beeld van de verhoudingen tussen het bouwplan en de bestaande omgeving te krijgen is er tijdens de presentatie van 22 mei 2013 gesproken over een doorsnede of een 3D impressie.

De initiatiefnemer stuit echter op praktische problemen zoals een wisselend huidig maaiveld, een nog niet vastliggend nieuw maaiveld/woningpeil en bebouwing. Dit betekent, dat er op dit moment geen uitvoering aan kan worden gegeven.

7. Inspraakreactie inboeknummer 14.0008556 mede namens 6 ondertekenden

Reactie:

De mogelijkheid tot inspraak wordt alleen benut om ernstige bezwaren van direct omwonenden aan het Zand- en Jaagpad kenbaar te maken tegen de beoogde aanleg van een fietsbrug welke het plan Kromwijck zou gaan verbinden met het Zand- en Jaagpad, het zogeheten "Kippenlaantje". Deze fietsbrug zal er toe leiden dat er parkeeroverlast zal ontstaan voor de bewoners aan het Zand- en Jaagpad en in het bijzonder voor de woningen in de directe nabijheid.

Antwoord:

Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat de parkeerbehoefte van een bestemmingsplan/bouwplan op eigen terrein wordt opgelost. Dit geldt ook voor het plan Kromwijck.

Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt er gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Deze houden rekening met het soort woningen, het soort gemeente (van niet stedelijk tot zeer sterk stedelijk) en de ligging in de gemeente (van centrum tot buitengebied). Aan de hand van de specifieke kenmerken van het bouwplan Kromwijck zijn de parkeernormen (het aantal parkeerplaatsen per woning) bepaald.

De geldende parkeernormen zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee is juridisch vastgelegd dat aan deze normen moet worden voldaan. Binnen het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren. Het is dus niet zo dat er in een later stadium te weinig parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

De conclusie is dus dat er in het plan Kromwijck voldoende parkeerplaatsen komen, waardoor er niet in de directe omgeving hoeft te worden geparkeerd. Verder is de hoofdont-/ aansluiting van het plan op, de belangrijkste toegangsweg van Baambrugge, de Rijksstraatweg. Hiermee krijgen de toekomstige bewoners een logische aansluiting, ook ten opzichte van o.a. de winkelvoorzieningen in Abcoude, welke er voor zorgt dat bewoners geen behoefte hebben om van een andere weg, zoals het Zand- en Jaagpad, gebruik te maken.

Reactie

In het stedenbouwkundige plan wordt als enige functie van een beoogde fietsbrug genoemd "ontsluiting" van Kromwijck en het creëren van een calamiteitenroute voor hulpdiensten. Waarom het tot ontsluiting moet komen naar het Zand- en Jaagpad wordt verder niet toegelicht. Het lijkt op het creëren van recreatieve mogelijkheden aan de oevers van De Angstel. De bewoners van het Zand- en Jaagpad hebben echter geen behoefte aan het stimuleren van hun voortuin als oneigenlijk recreatiegebied. Ontsluiting van voorzieningen in het dorp Baambrugge zelf wordt in ieder geval niet bereikt door deze fietsbrug.

Antwoord:

De aan te leggen brug vervult een functie als calamiteitenroute voor hulpdiensten. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU), die bestemmingsplannen/ bouwplannen beoordeelt op veiligheidsaspecten, geeft aan, dat de wijk Kromwijck vanuit veiligheid, als vluchtroute en bereikbaarheid voor hulpdiensten, aan twee zijden moet worden ontsloten. Deze gesitueerde ontsluiting is het meest voor de hand liggend omdat het hier een bestaand laantje betreft en het is het meest effectief; op deze wijze kan een groot deel van de woningen snel worden bereikt.

Om te voorkomen dat de ontsluitingsroute gebruikt wordt door autoverkeer wordt de verbinding hiervoor ongeschikt gemaakt door middel van een afsluiting, die alleen door hulpdiensten bij calamiteiten tijdelijk kan worden verwijderd.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het voor de hand om de verbinding te maken. Gezien de vormgeving van Kromwijck zal de toename van fietsverkeer op het Zand- en Jaagpad heel beperkt zijn. Het biedt de bewoners van "Kromwijck" de mogelijkheid om een "ommetje" te maken, evenals overigens aan

de bewoners van het Zand- en Jaagpad. en het komt de aantrekkelijkheid van het plan alleen maar ten goede.

Reactie:

Verder zal een fietsbrug meer inbraakrisico geven vanwege het creëren van een extra vluchtweg.

Antwoord:

Het effect van de aanleg van deze brug op het aantal inbraken is nihil. De wijk “Kromwijck” is zodanig vormgegeven, dat er sprake is van sociale controle, zodat deze ontsluiting voor inbrekers niet heel aantrekkelijk wordt.

Reactie:

Wij brengen nog een zeer persoonlijk maar groot bezwaar tegen de fietsbrug onder uw aandacht. Wij hebben namelijk een dochter van 14 jaar. Zij is in zodanige mate autistisch, dat zij onder begeleiding prima kan fietsen maar niet zonder begeleiding kan deelnemen aan het verkeer. Soms “ontsnapt” zij echter op de fiets, maar wordt dan altijd weer op het nu rustige Zand- en Jaagpad gevonden en/of teruggebracht. Deze “bescherming” zal dan wegvallen indien besloten wordt op deze plek een fietsbrug aan te leggen. Dat leidt tot een zeer reële angst voor ons gezin en een verhoogde en permanente bewaking zou dan de enige oplossing zijn. Dit leidt tot extra druk voor mijn gezin.

Antwoord:

Er is kennisgenomen van de bijzondere persoonlijke omstandigheid en van de verontrusting over een verandering van de omgeving, zoals omschreven in de inspraakreactie. Echter moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij iedere ontwikkeling het algemeen belang in ogenschouw worden genomen. Zo ook bij deze ruimtelijke ontwikkeling.

Daarbij wordt benadrukt, dat de aan te leggen brug alleen bestemd wordt voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute. Autoverkeer, zoals op het Zand- en Jaagpad wel het geval is, wordt hier niet toegestaan.

Tevens is de wijk “Kromwijck”, zoals hierboven ook al is aangegeven, zodanig vormgegeven, dat ook hier sprake is van sociale controle.

8. Inspraakreactie inboeknummer 14.0008743

Reactie:

Allereerst worden de initiatiefnemers gecompimenteerd met dit initiatief waarbij op kleinschalige wijze gebouwd wordt ten

behoefte van starters en senioren uit Baambrugge. De huizen zijn in afwisselende “dertiger jaren stijl” ontworpen wat goed past in de omgeving.

Toch willen wij een aantal opmerkingen maken.

De leden van de Vereniging willen dat er kleinschalig en gedoseerd wordt gebouwd in clusters van maximaal 10 woningen per 2 jaar. Hiermee loopt het aanbod gelijk met de behoefte. Deze visie is vastgelegd in de Dorpsvisie Baambrugge.

Het bestemmingsplan wijst specifiek de locaties aan, maar er is niet aangegeven hoe de planfasen dienen te worden uitgewerkt en het lijkt er dan ook op dat gefaseerd bouwen geen doel is. Gevraagd wordt een bouwfasenplan in het bestemmingsplan op te nemen en daarbij voorwaarden te stellen.

Reactie:

De dorpsraad vraagt om voorwaarden te stellen die waarborgen dat er gebouwd wordt naar de werkelijke behoefte aan nieuwe woningen voor starters en senioren uit Baambrugge.

Antwoord:

De gemeente deelt de mening van de dorpsraad, dat het bouwplan gefaseerd gerealiseerd moet worden. Om zoveel mogelijk aan de lokale vraag tegemoet te komen dient het plan in fases te worden gerealiseerd. Hoe deze fasering wordt vorm gegeven, hoeveel aantallen per keer worden gerealiseerd en hoeveel tijd er tussen de fases zit wordt met de gemeente, in overleg met de dorpsraad, afspraken over gemaakt.

Een bestemmingsplan legt in een juridisch kader vast onder welke voorwaarden gebouwd mag worden. Wanneer deze bouw plaatsvindt en of dit in fases gebeurt kan niet in een bestemmingsplan worden verankerd. Om die reden zal deze fasering worden vastgelegd in een private overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Antwoord:

Het programma sluit aan op de woonwensen van deze doelgroepen. Naast fasering worden er ook afspraken gemaakt met betrekking tot de toewijzing. Met instroom van buiten is op zich niets mis. Bijvoorbeeld instroom van jonge gezinnen met kinderen dragen bij aan een gezonde samenstelling van de bevolking en is goed voor de vitaliteit van Baambrugge en ondersteunt de voorzieningen.

Wel wordt de mening van de dorpsraad gedeeld, dat inwoners van Baambrugge als eerste een kans moeten krijgen op een woning.

Met de initiatiefnemer wordt daarom afgesproken, dat potentiële kopers die sociaal en/of economisch aan Baambrugge gebonden zijn voorrang krijgen bij de verkoop. Deze afspraak kan niet in een bestemmingsplan worden verankerd en om die reden zal deze in een private overeenkomst worden vastgelegd.

Reactie:

In de Dorpsvisie is opgenomen, dat de architectuur zo veel mogelijk moet aansluiten bij het historische karakter van de omgeving. Een van deze karakteristieken is de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg. De opzet van dit plan, met name de parkeerplaatsen bij de hoofdentree van het plangebied, kan niet opgevat worden als voortzetting van dit lint.

Naar onze mening zou het beter passen als de woningen langs de Rijksstraatweg worden gesitueerd en de parkeerplaatsen daar achter. Wij verzoeken dan ook het bestemmingsplan in dit opzicht aan te passen.

Antwoord:

Er hebben, naar aanleiding van inspraakreacties, een aantal overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de dorpsraad, samen met enkele bewoners van het Zand- en Jaagpad. Naar aanleiding hiervan heeft de ontwikkelaar een derde alternatief plan opgesteld, welk positiever is ontvangen en ook als zodanig op de verbeelding zal worden opgenomen.

Reactie:

De gesitueerde huizen aan de zuidwestzijde van het plangebied kijken op een rommellocatie van de caravanstalling. Wij vragen ons dan ook af of deze huizen verkocht zullen worden. Wij vragen deze rommellocatie mee te nemen in het plan met een woonbestemming zodat hier woningbouw kan worden ontwikkeld.

Antwoord:

Bij de start van de planvorming heeft de initiatiefnemer, op verzoek van de gemeente, deze locatie in eerste instantie in de planvorming meegenomen. Met de eigenaar van de grond hebben vervolgens gesprekken plaatsgevonden om deze gronden in de ontwikkeling te participeren, maar deze zijn helaas zonder resultaat gebleven.

Mocht er in de toekomst een verzoek komen om de bestemming van de locatie van de caravanstalling te wijzigen, dan staat de gemeente hier in principe positief tegenover. Daarvoor zal dan een separate procedure gevolgd moeten worden.

9. Inspraakreactie inboeknummer 14.0008865

Reactie:

In zijn algemeenheid vinden ook wij een beperkte uitbreiding van het woningbestand voor het dorp een goede zaak. Bij ons bestaan echter een aantal bezwaren.

Wat ons pand betreft gaat het met name over de geluidszone. Het bedrijf is voor de hindercontouren ingedeeld in de categorie 3.1 met daarbij behorende afstanden tot o.a. woningen. Aangegrepen wordt de situatie tussen ons pand en de woning aan de Rijksstraatweg 57. In onze ogen is dat een uitzonderlijke situatie, bepaald door de historie en bebouwing van het perceel, zoals een blinde gevel en buitenleefsituatie aan de zuidwestzijde van de woning, en wij hebben met de betreffende eigenaar een goede en werkbare oplossing kunnen vinden. Terwijl de nieuwe bebouwing uitgaat van open gevels en balkons en dan ook nog eens gesitueerd recht tegenover de uitgang van onze werkplaats, hetgeen een gevoeliger situatie schept. Wij vinden het dan ook onjuist dat deze nieuwe woningen nu opzettelijk binnen de vastgestelde normen worden geplaatst.

Wij verzoeken dan ook de vastgestelde normen in dezen te handhaven en het plan zodanig aan te passen dat een voor alle partijen aanvaardbare situatie zal ontstaan.

Antwoord:

Het bouw- en aannemersbedrijf Van Walbeek dient, zoals elk ander bedrijf, bij de uitvoering van haar activiteiten te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (op milieugebied). Voor de passage uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" waar in de zienswijze naar verwezen wordt geldt dit als een voorwaarde. Voor de milieunormen voor geluid is de dichtstbij gelegen woning bepalend. Dit is voor het bouw- en aannemersbedrijf de woning aan de Rijksstraatweg 57. De milieuzone van het bedrijf wordt in de huidige situatie dus bepaald door de woning aan de Rijksstraatweg 57.

De relatie tussen huidige bewoners en bedrijf is daarbij niet relevant. Ook wordt in de normering zelf geen rekening gehouden met de historische situatie. Uit recente jurisprudentie blijkt verder, dat niet alleen geluidsbelasting van een bedrijf op de direct aangrenzende gevel van een woning relevant is, maar ook de geluidsbelasting op de overige gevels.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de optredende geluidsbelastingen op de nieuwe woningen in het bestemmingsplan Kromwijck lager zijn dan die op de bestaande woning Rijksstraatweg 57. Deze woning is zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie maatgevend voor de geluidsnormen. De woningbouw die mogelijk wordt gemaakt ligt op een grotere afstand van het bouw- en aannemersbedrijf Van Walbeek dan de huidige woning aan de Rijksstraatweg 57. Het aannemersbedrijf Van Walbeek wordt dan ook door de realisatie van de woningen niet in zijn huidige of toekomstige bedrijfsvoering belemmerd.