

ARCHIEF



B&W Voorstel

Datum collegevergadering
17 september 2013

Onderwerp
Vaststellen wijzigingsplan Karel Doormanweg 10
te Breukelen

Agendapunt nummer
12
Portefeuillehouder
K.H. Wiersema
Registratienummer
VB/13/03215
Zaaknummer
Z/13/21269
Registratiedatum
05 september 2013
Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Paraaf + datum:	
Afdeling + team Veiligheid, vergunningen en handhaving / Vergunningverlening	Openbaar Ondernemingsraad Bijlagen
Opsteller Annemieke Havermans	O Nee Nota van zienswijzen inclusief Staat van Wijzigingen
Afdelingsmanager R.D. Boekhout	

Besluit college

CONFORM ADVIES Wijkhauden v.d. Horst
heeft niet deel genomen aan de discussie en
stemming over dit voorstel.

Advies te nemen besluit

- 1. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond verklaren.
- 2. Medewerking verlenen aan het wijzigen van het bouwvlak van het perceel conform bijgaande tekening op het perceel Karel Doormanweg 10 te Breukelen.
- 3. Het wijzigingsplan vaststellen met inachtneming van de Staat van Wijzigingen.



TOELICHTING

Inleiding

Op 18 december 2009 is er een reguliere bouwaanvraag ingekomen voor het oprichten van 16 appartementen boven winkelcentrum Noord aan de Karel Doormanweg 10 te Breukelen. De bouwaanvraag is niet passend binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Noord" (2003). Medewerking is mogelijk met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het perceel. Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingekomen.

Argumenten

1. De zienswijzen zijn weergegeven in bijgaande Nota Zienswijzen Karel Doormanweg 10 te Breukelen. Deze betreffen o.a.:

Toename parkeerdruk

Ervaren wordt dat het ter plaatse nu al druk is en dat het door de komst van de nieuwe appartementen en bijbehorende parkeerbewegingen nog drukker gaat worden.

Aantasting uitzicht

Gevreesd wordt dat het uitzicht uit de woning minder wordt door de bouw van de appartementen.

Overlast bevoorrading winkels

Reclamanten ervaren overlast van het bevoorradende vrachtverkeer van de winkels in het winkelcentrum.

Nadelige invloed leefomgeving

Door de komst van de appartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen zal er inbreuk plaatsvinden op de leefomgeving.

2. Eén zienswijze (die meermaals is ingebracht) wordt gegrond verklaard. De overige zienswijzen zijn ongegrond. Zie voor de motivering bijgaande Nota van zienswijzen met de bijbehorende Staat van Wijzigingen.
3. De zienswijzen bieden geen aanleiding om het voornemen tot medewerking aan het Wijzigingsplan te herzien. Het wijzigingsplan kan daarom worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Nvt

Uitvoering

Nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is kan er een besluit op de bouwaanvraag worden genomen.

Communicatieparagraaf

Na de besluitvorming zal het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage gelegd worden en kan er beroep ingesteld worden. De wijziging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Vechtstroom, de Staatscourant en op ruimtelijke plannen.nl

Raadsinformatiebrief

Nvt

Financiële paragraaf

Het betreft een particulier initiatief. Er is een planschadeovereenkomst gesloten.

Juridische paragraaf

Het vastgestelde wijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Nadat de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen is en het wijzigingsplan onherroepelijk is kan er een pas een besluit over het verlenen van de bouwvergunning van de bouwaanvraag genomen worden.

Risicoparagraaf

In 2007 heeft de gemeente Breukelen een overeenkomst gesloten met de eigenaar ten aanzien van de realisatie van de parkeercapaciteit voor dit bouwplan. Indien er besloten wordt om geen medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid dan kan dit mogelijk juridische gevolgen hebben.

Duurzaamheidsaspecten

Nvt

Overige aspecten

Nvt

**Nota beantwoording zienswijzen Karel Doormanweg 10 te Breukelen
d.d. 2 september 2013**

Op 18 december 2009 is er door de voormalige gemeente Breukelen een aanvraag bouwvergunning ontvangen voor het realiseren van 16 appartementen boven het bestaande winkelcentrum op het perceel Karel Doormanweg 10 te Breukelen. Voordat er op deze aanvraag besloten wordt, zal eerst de binnenplanse wijzigingsprocedure zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Noord" worden doorlopen. Het ontwerp wijzigingsplan is op 3 mei 2013 gepubliceerd in de Staatscourant, VAR en Vechtstroom en de gemeentelijke website en heeft met de bijbehorende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 4 mei 2013 tot en met 14 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 13 zienswijzen ingekomen.

Reclamant 1

M. de Boer-Boellaard
Orttswarande 21
3621 XM Breukelen
Brief d.d. 4 juni 2013, ontvangen op 5 juni 2013

Reclamant 2

C.P.A. Heestermans
Griftenstein 28
3621 XL Breukelen
Brief d.d. 4 juni 2013, ontvangen op 5 juni 2013

Reclamant 3

A. Heestermans
Karel Doormanweg 22
3621 JZ Breukelen
Brief 5 juni 2013, ontvangen op 7 juni 2013

Reclamant 4

F.G. Smakman
Orttswarande 13
3612 XM Breukelen
Brief d.d.31 mei 2013, ontvangen op 11 juni 2013

Reclamant 5

M.W. Hartmann
Vrijheidslaan 10
3621 HH Breukelen
Brief d.d.9 juni 2013, ontvangen op 11 juni 2013

Reclamant 6

DAS, Dhr. Mr. J. de Vet,
Namens de heer C.P. Verhoef (Orttswarande 19)
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam
Fax verzonden en ontvangen op 10 juni 2013,
Per aangetekende brief ontvangen op 11 juni 2013

Reclamant 7

Mario Blokhuis
Vrijheidslaan 8
36 21 HH Breukelen
Brief d.d. 7 juni 2013 , ontvangen op 11 juni 2013

Reclamant 8

Stichting Achmea Rechtsbijstand, De heer R. Scholten,
Namens dhr. J.P. Muis (Vrijheidslaan 12)
Postbus 10100

5000 JC Tilburg
Brief d.d. 11 juni 2013, ontvangen op 13 juni 2013

Reclamant 9

Joost Duijvestein
Orttswarande 17
3621 XM Breukelen
Brief d.d. 11 juni 2013, ontvangen op 12 juni 2013

Reclamant 10

Peter en Elise Damm
Orttswarande 15
3621 XM Breukelen
Brief d.d. 11 juni 2013, ontvangen op 12 juni 2013

Reclamant 11

Dhr. W.J.R. Sorel
Griftenstein 30
3621 XL Breukelen
Brief d.d. 6 juni 2013, ontvangen op 10 juni 2013

Reclamant 12

Dhr. A.J.M. Andriessen
Karel Doormanweg 14
3621 JZ Breukelen
Brief d.d. 12 juni 2013, ontvangen op 13 juni 2013

Reclamant 13

Klaverblad Stichting Rechtsbijstand, mevr. Mr. M.C.G. van der Sman
Namens dhr. P.J. Verschaagen (Orttswarande 11)
Postbus 3012
2700 KV Zoetermeer
Fax verzonden en ontvangen op 13 juni 2013

1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Parkeren

a. Door de komst van de 16 appartementen boven het bestaande winkelcentrum zal de parkeerdruk rondom het winkelcentrum toenemen.

b. Reclamant vreest tevens voor overlast van vrachtverkeer.

Reactie gemeente:

- a. De parkeernorm die opgenomen is in de wijzigingsbevoegdheid bedraagt 1,3 parkeerplaats per appartement. Aan de bouw van 16 appartementen is de aanleg van 21 parkeerplaatsen (16 appartementen * 1,3 parkeerplaats/appartement = 21 parkeerplaatsen) gekoppeld. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan en voldoet hiermee ruimschoots aan de afgesproken parkeernorm. De parkeerdruk zal niet toenemen aangezien het parkeren dat door de bouw van de appartementen veroorzaakt wordt, niet afgewend wordt op de huidige parkeerplaatsen.
- b. Het ontwerp wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De verbouwing van de bestaande supermarkt en de hiermee samenhangende bevoorrading maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.1.2 Geluidsoverlast

Reclamant vreest voor geluidsoverlast gedurende de bouw van de appartementen.

Reactie gemeente:

Gedurende de bouw van de appartementen zal er enige hinder veroorzaakt worden voor omwonenden. Deze hinder is echter onvermijdelijk. Er zal echter voldaan worden aan de richtlijnen van de Circulaire Bouwlawaai 2010 (inmiddels opgenomen in artikel 8.4 Bouwbesluit 2012).

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.1.3 Inbreuk woongenot en planschade

Reclamant stelt dat er door het wijzigingsplan inbreuk op het woongenot wordt veroorzaakt, waardoor er planschade geleden wordt.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan is bij de vaststelling in 2003 een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen. Deze wijzigingsprocedure wordt nu gevolgd. Vanaf 2003 kon men verwachten dat er gebouwd zal worden boven het bestaande winkelcentrum. Het is gebruikelijk dat gemeenten binnen hun bebouwde kom zoeken naar locaties om het ruimtegebruik te intensiveren. De aanvankelijke plannen (van vóór 2003) gingen uit van meer intensieve woningbouw, 30 appartementen. De gemeente heeft rekening gehouden met de belangen van omwonenden door de bouwlocatie van de appartementen en tevens het aantal appartementen sterk te beperken. Een verandering van het woongenot is inherent aan het wonen in de bebouwde kom.

Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van deze planologische wijziging planschade geleden wordt, dan kan reclamant binnen vijf jaar nadat een wijzigingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.1.4 Zondagsopenstelling supermarkt

Reclamant geeft aan dat de zondagsopenstelling van de supermarkt tot (parkeer)overlast zal leiden.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De zondagsopenstelling van de supermarkt maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure. Volgens de norm van het CROW is de zaterdagmiddag maatgevend met een aanwezigheidspercentage van 100%. De gemeente realiseert 26 extra parkeerplaatsen en voldoet in ruime mate aan de parkeernorm zoals opgenomen is in de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Aanleg parkeerplaatsen oostzijde winkelcentrum (Ortswarande/Griftenstein)

De nieuwe parkeerplaatsen worden direct grenzend aan het perceel (tuin) van reclamant gerealiseerd. Hierdoor wordt gevreesd voor o.a. geluidsoverlast, overlast van uitlaatgassen, irritaties over en weer aan eigendommen (auto/schutting). Tevens wordt het bemoeilijkt om onderhouds-snoeiwerkzaamheden uit te voeren als er geparkeerde auto's staan.

Reactie gemeente:

Het bestaande voetpad wordt verlegd en komt te liggen tussen de geplande parkeerplaatsen aan de oostzijde van het winkelcentrum aan de Ortswarande en perceel van reclamant. De gemeente sluit niet uit dat reclamant enige overlast ondervindt. De gemeente heeft in de directe omgeving van de nieuw te bouwen appartementen gezocht naar de meest geschikte locaties om extra parkeergelegenheid aan te leggen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.2 Verwijderen trottoir en aanleg oversteekplaats voetgangers Ortswarande

Het bestaande trottoir wordt veel gebruikt, o.a. door schoolgaande kinderen en kan daardoor niet gemist worden. De nieuw geplande oversteekplaats voor voetgangers is onlogisch. Reclamant vreest

dat de voetgangers de nieuwe oversteekplaats niet gaan gebruiken en de rijbaan niet oversteken waardoor er een gevaarlijke situatie wordt gecreëerd.

Reactie gemeente:

Het bestaande voetpad tussen Griffenstein en Karel Doormanweg wordt verlegd en komt tussen de parkeerplaatsen en het perceel van Griffenstein 28 te liggen. Tevens worden twee voetgangersoversteekplaatsen op de kruising Karel Doormanweg/Ortswarande aangelegd. Hierdoor is een verkeersveilige route voor voetgangers geborgd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.3 Nieuwe parkeerplaatsen (22) aan de Karel Doormanweg

De aanleg van deze parkeerplaatsen zorgt om de volgende redenen voor een zeer gevaarlijke situatie:

- a. De Karel Doormanweg is een belangrijke ontsluitingsweg en is daarmee een drukke weg, terwijl er aan beide zijden van de weg parkeerplaatsen zijn gepland.
- b. Een aantal nieuwe parkeerplaatsen is te dicht bij de bocht Vrijheidslaan/Karel Doormanweg gesitueerd.
- c. Verwacht wordt dat het winkelend publiek met de winkelwagen de Karel Doormanweg over gaat steken en dat zij genoodzaakt zijn om de winkelwagens op de rijbaan te zetten bij het uitladen in de auto.
- d. Bevoorradend vrachtverkeer staat regelmatig langdurig stil op de Karel Doormanweg.

Reactie gemeente:

- a. De Karel Doormanweg is een erftoegangsweg met een wegbreedte van 8 meter en een snelheidsregime van 30 km/h. De minimale wegbreedte die door CROW/ASVV 2012 voorgeschreven wordt om in één beweging in te parkeren bedraagt 6 meter. Hieraan voldoet de weg.
- b. De flauwe bocht in de Karel Doormanweg bij de Vrijheidslaan biedt voldoende zicht op de in/uit parkerende auto's. Eventueel belemmerend groen wordt door de gemeente gesnoeid.
- c. In de huidige situatie is dit ook het geval als automobilisten niet achterwaarts geparkeerd staan. Er is worden voetgangersoversteekplaatsen op de kruising Ortswarande/Karel Doormanweg aangelegd zodat winkelend publiek veilig kan oversteken om bij de auto aan de overkant van de Karel Doormanweg kunnen komen.
- d. Het ontwerp wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De verbouwing van de bestaande supermarkt maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.4 Nieuwe parkeerplaatsen (3) Silversteyn

De huidige 8 parkeerplaatsen aan Silversteyn zijn nu bedoeld voor de bewoners. Hier worden 3 parkeerplaatsen extra aangelegd ten behoeve van het winkelcentrum. De straat gaat daardoor tevens ontsloten worden voor parkerend winkelpubliek en is hier niet geschikt voor, dit is ongewenst. Doordat deze parkeerplaatsen direct ontsloten gaan worden op de Karel Doormanweg, direct na de bocht van de Karel Doormanweg met de Vrijheidslaan, zal dit tot gevaarlijke situaties leiden.

Reactie gemeente:

Er worden twee extra parkeerplaatsen aan Silversteyn aangelegd. Na het tweede parkeervak vanaf de Karel Doormanweg komt een afsluiter (paal) waardoor Silversteyn geen doorgaande route wordt. Alleen de eerste twee parkeerplaatsen zijn via de Karel Doormanweg te bereiken. De overige parkeerplaatsen zijn uitsluitend via Silversteyn te bereiken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.5 Het verkeersluw maken van een gedeelte van de wijk

Reclamant geeft aan dat tijdens de informatieavond is aangegeven dat er een gedeelte van de wijk verkeersluw zou worden gemaakt. Dit wordt als positief gezien, maar wordt in het huidige plan niet terug gevonden.

Reactie gemeente:

De Karel Doormanweg kent een 30 km/uur regime. In de Karel Doormanweg zal nabij de kruising met de Ortswarande een drempel worden aangelegd om de snelheid te verminderen en de verkeersveiligheid te verhogen. Op deze drempel zullen tevens de voetgangersoversteekplaatsen aangelegd worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.6 Het wijzigingsplan bevat verouderde informatie

Hiervoor worden de volgende argumenten gegeven:

1. De regelgeving inzake geluids- en verkeersoverlast rondom winkelcentra is aangescherpt.
2. De berekeningen zijn gebaseerd op rapportages die ongeveer 2 á 3 jaar oud zijn.
3. Voor wat betreft geluidswering wordt verwezen naar een rapport van 2010, hetgeen op oude normen is gebaseerd.
4. Er wordt gesproken over Super de Boer, maar het is nu een C1000 en op korte termijn een Jumbo.
5. Er zullen mogelijk meerdere winkelketens extra worden aangetrokken om de huidige leegstand op te vullen. De leegstand zal langdurig zijn gezien de landelijke ontwikkelingen.
6. Het winkelcentrum Noord is een buurtwinkelcentrum, maar door de voorgenomen wijzigingen zal het een bovenlokale functie gaan krijgen.
7. Door de huidige en de te verwachten winkelformules wordt gevreesd voor zeer grote en luidruchtige vrachtwagens die deze zaken enkele malen per dag gaan bevoorraden. De bevoorrading start nu tussen 04.00 uur en 04.30 uur (bakker oostzijde WC en aanrijdende vrachtwagens voor het WC).
8. Reclamant mist een verbeterplan met betrekking tot het laden en lossen (bijvoorbeeld inpandig).

Reactie gemeente:

1. De bedrijven in het winkelcentrum vallen onder het Activiteitenbesluit. De geluidsnormen in het Activiteitenbesluit zijn ons inziens niet aangescherpt. De winkels zullen ook bij de nieuw te bouwen appartementen moeten voldoen aan de bovengenoemde geluidsnormering.
2. Het verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd in 2011. Er zijn geen substantiële veranderingen die een nieuw onderzoek rechtvaardigen. De bij de berekeningen gebruikte verkeerstellingen zijn hoger dan recente tellingen. Hierdoor kunnen de berekeningen als worstcase scenario worden opgevat.
Ten aanzien van de geluidsberekeningen geldt dat de Wet geluidhinder formeel niet van toepassing is omdat de Karel Doormanweg een 30 km/uur regime kent. De berekeningen zijn dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd.
3. Omdat de berekening van de geluidsbelasting eerder te hoog dan te laag is berekend (worst case scenario) is de geluidswering voldoende gedimensioneerd. Daarnaast stelt het Bouwbesluit 2012 minder hoge eisen aan de geluidswering van woningen binnen een 30 km/uur gebied dan het inmiddels vervangen Bouwbesluit 2003. Zie tevens de beantwoording onder sub 2.
4. Dit is juist. De ruimtelijke onderbouwing zal op dat punt worden aangepast.
5. Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen en heeft geen betrekking op de (huidige) leegstand van de winkels. Omdat het winkelcentrum in het bestemmingsplan een detailhandelsbestemming heeft is het vestigen van winkels ter plaatse toegestaan.
6. Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum en heeft geen betrekking op wijzigingen van de supermarkt en of de winkelvoorraad van het winkelcentrum. Omdat het winkelcentrum in het bestemmingsplan een detailhandelsbestemming heeft is het vestigen van winkels ter plaatse toegestaan.
7. Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen en heeft geen betrekking op de bevoorrading van de supermarkt.
8. Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum en heeft geen betrekking op het laden en lossen van de winkels. De huidige laad- en lossituatie blijft (door het voorliggende wijzigingsplan) ongewijzigd.

Conclusie:

De zienswijze onder 4 geeft aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen. Zie hiervoor de "Staat van Wijzigingen". De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.7 De wijk kan meer verkeersbewegingen niet aan

Reclamant ervaart dat het nu al erg druk is, nog een extra functie er bij met de bijbehorende parkeerbewegingen wordt als negatief ervaren.

Reactie gemeente:

Aan de bouw van 16 appartementen is de aanleg van 21 parkeerplaatsen (16 appartementen * 1,3 parkeerplaats/appartement = 21 parkeerplaatsen) gekoppeld. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan en voldoet hiermee ruimschoots aan de afgesproken parkeernorm. De parkeerdruk zal niet toenemen aangezien het parkeren dat door de bouw van de appartementen veroorzaakt wordt niet afgewend wordt op de huidige parkeerplaatsen. De gemeente erkent dat het aantal parkeerbewegingen toeneemt. Uit de kencijfers verkeersgeneratie van CROW blijkt dat de

bouw van deze 16 appartementen een verkeersgeneratie van 80 verkeersbewegingen per etmaal oplevert. De gemiddelde verkeersintensiteit in 2011 op de Karel Doormanweg (twee richtingen) is 4.100 motorvoertuigen per etmaal. De toevoeging van 80 verkeersbewegingen is minimaal ten opzichte van de intensiteit. Daardoor ontstaat niet onevenredig veel overlast. Overigens zijn de meest recente verkeerstellingen lager dan de verkeerstellingen die gebruikt zijn bij de berekeningen van het verkeerskundig onderzoek uit 2011.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.8 Asbest en overlast

a. Reclamant vreest voor het vrijkomen van asbest tijdens de bouw, omdat het bestaande gebouw asbest bevat.

b. Tevens wordt overlast verwacht tijdens de bouw van de appartementen.

Reactie gemeente:

- a. Er is een omgevingsvergunning afgegeven voor de activiteit slopen (17 augustus 2011) van een gedeelte van het winkelcentrum. Indien er asbest wordt verwijderd is het asbestverwijderingsbesluit van toepassing. De eigenaar dient zich te houden aan de voorschriften van de vergunning.
- b. Zie de beantwoording onder 2.1.2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.2.9 Bestaand groen in de wijk

Door de komst van de nieuwe parkeerplaatsen zal er bestaand groen in de wijk verdwijnen. Dit wordt als ongewenst ervaren. De kwaliteit en beleving van de openbare ruimte wordt hierdoor aangetast.

Reactie gemeente:

Binnen de huidige bestemming van het bestemmingsplan is het mogelijk de parkeerplaatsen aan te leggen. Daar waar mogelijk zal de gemeente zich inspannen om groen toe te voegen aan de directe omgeving van het winkelcentrum. In de ruimtelijke belangenafweging is gekozen om gebruik te maken van de mogelijkheid die de bestemming biedt. De aanleg van 26 nieuwe parkeerplaatsen leidt niet tot een significant andere beleving van de kwaliteit en de beleving van de openbare ruimte van de wijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Buurtwinkelcentrum of bovenlokaal winkelcentrum

De visie van de gemeente op het winkelcentrum wordt gemist.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum en heeft geen betrekking op de samenstelling van de winkelvoorraad van het winkelcentrum. Of het bestaande winkelcentrum een buurtwinkelcentrum moet zijn of een bovenlokaal winkelcentrum is voor dit ontwerpwijzigingsplan niet van belang.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.3.2 Regelgeving laden en lossen

Reclamant vraagt zich af of dit winkelcentrum voldoet aan alle regelgeving m.b.t. parkeren en laden en lossen. Binnenkort wordt de regelgeving hieromtrent aangescherpt (inpandig laden en lossen en gelimiteerde tijden).

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum en heeft geen betrekking op het parkeren en het laden en lossen van het winkelcentrum. Aan de bouw van 16 appartementen is de aanleg van 21 parkeerplaatsen (16 appartementen * 1,3 parkeerplaats/appartement = 21 parkeerplaatsen) gekoppeld. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan en voldoet hiermee ruimschoots aan de afgesproken parkeernorm. De parkeerdruk zal niet toenemen aangezien het parkeren dat door de bouw van de appartementen veroorzaakt wordt niet afgewend wordt op de huidige parkeerplaatsen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.3.3 Parkeren

De extra parkeerplaatsen in het plan zijn enkel afgestemd op de nieuwe woningen en op de kleine uitbreiding van de supermarkt. Volgens geruchten zullen er wellicht ketens als HEMA of Action geïnteresseerd zijn. Is het aantal parkeerplaatsen dan ook nog voldoende? Daarnaast voorziet het wijzigingsplan niet in een oplossing voor het bevoorradersverkeer en de hinder die daardoor wordt ervaren.

Reactie gemeente:

Het ontwerp wijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum en heeft geen betrekking op het verbouwen van de bestaande supermarkt en het hiermee samenhangende bevoorradersverkeer. Omdat het winkelcentrum in het bestemmingsplan een detailhandelsbestemming heeft is het vestigen van winkels ter plaatse passend in het bestemmingsplan en toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.3.4 Regelgeving

a. Reclamant geeft aan dat de berekeningen over geluid milieu en verkeer die bijgevoegd zijn bij het wijzigingsplan drie jaar oud zijn en de regelgeving is in de tussentijd aangescherpt.

b. Daarnaast wordt verwacht dat de overlast verder zal toenemen als de openingstijden van de winkels verruimd worden van 8 tot 21 uur gedurende 7 dagen per week.

Reactie gemeente:

a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord bij 2.2.6. sub 2.

b. Het ontwerp wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. Het (mogelijk) verruimen van de openingstijden maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.3.5 Nieuwe parkeerplaatsen (22)

De nieuwe parkeerplaatsen zullen zorgen voor een gevaarlijke situatie. De Vrijheidslaan en de Karel Doormanweg zijn hoofdonthutingswegen en zijn erg druk. Een aantal nieuwe parkeerplaatsen worden direct na een bocht gesitueerd. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties.

Reactie gemeente:

De flauwe bocht in de Karel Doormanweg bij de Vrijheidslaan biedt voldoende zicht op de in/uit parkerende auto's. Het eventueel belemmerend groen wordt door de gemeente gesnoeid. Van een gevaarlijke situatie is geen sprake.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.3.6 Bevoorrading winkels

Door de komst van de nieuwe parkeerplaatsen zullen de parkeerbewegingen drukker worden en dit zal invloed hebben op de nu al problematische bevoorrading van de winkels door de vrachtwagens.

Reactie gemeente:

Gemeente erkent dat door toevoeging van 26 parkeerplaatsen meer parkeerbewegingen plaatsvinden. Het betreft hier echter beperkte hoeveelheden. Uit de kencijfers verkeersgeneratie van CROW blijkt dat de bouw van deze 16 appartementen een verkeersgeneratie van 80 verkeersbewegingen per etmaal oplevert. De gemiddelde verkeersintensiteit in 2011 op de Karel Doormanlaan (twee richtingen) is 4.100 motorvoertuigen per etmaal. De toevoeging van 80 verkeersbewegingen is minimaal ten opzichte van de intensiteit. De gemeente vindt dat dit niet onevenredig veel overlast oplevert. Overigens zijn de meest recente verkeerstellingen lager dan de verkeerstellingen die gebruikt zijn bij de berekeningen van het verkeerskundig onderzoek uit 2011. De bevoorrading van winkels dient plaats te vinden op de daarvoor bestemde laad/losplaatsen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.3.7 Kinderspeelplaats

Reclamant vreest dat de toename van verkeersbewegingen nadelige gevolgen heeft voor de kinderspeelplaats aan de Vrijheidslaan.

Reactie gemeente:

De kinderspeelplaats is geheel omheind en wordt door een hekwerk gescheiden van het verkeer. Tevens ligt de kinderspeelplaats op ruime afstand van de nieuwe ontwikkeling. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt ten opzichte van het totaal aantal verkeersbewegingen op de Vrijheidslaan/Karel Doormanweg. Uit verkeerstellingen gehouden in 2011 blijkt dat de gemiddelde verkeersintensiteit op de Karel Doormanweg op een werkdag 4.100 motorvoertuigen bedraagt. Op basis van CROW-normen bedraagt de extra verkeersgeneratie 80 verkeersbewegingen. Dit is een geringe toename.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.3.8 Nadelige invloed op de leefomgeving

Reclamant stelt dat het wijzigingsplan onvoldoende rekening houdt met de invloed op de leefomgeving van de bewoners.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden toestaat dat er 16 appartementen worden opgericht. In het openbare gebied rondom het winkelcentrum zullen parkeerplaatsen worden voorzien ten behoeve van de appartementen. De gemeente legt 26 parkeerplaatsen aan. De norm zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid is 21 parkeerplaatsen. De aanleg van parkeerplaatsen is toegestaan binnen de geldende bestemming. Daar waar mogelijk zal de gemeente nieuw groen toevoegen aan de directe omgeving van het winkelcentrum. In de ruimtelijke belangenafweging wordt de invloed van het voorliggende bouwplan op de leefomgeving van de bewoners als gering beoordeeld.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Bevoorrading winkels

De ruimte voor het laden en lossen is niet geschikt voor de huidige grote vrachtwagens en de toevoerwegen zijn te smal.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in de bouw van 16 appartementen boven op het bestaande winkelcentrum en heeft geen betrekking op de laad- en lossituatie van de supermarkt. De gemeente erkent dat de toevoerwegen smal zijn voor grote vrachtwagens. Er is echter geen andere locatie voor het laden en lossen van de supermarkt beschikbaar.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.2 Winkelcentrum bovenlokaal

Reclamant stelt dat het winkelcentrum is gebouwd als winkelcentrum voor de wijk Breukelen Noord en het nu functioneert als een bovenlokaal winkelcentrum.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.3.1

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.3 Leefbaarheid en verkeersveiligheid

a. De leefbaarheid van de directe omgeving staat onder druk;

b. De verkeersonveiligheid neemt toe.

Reactie gemeente:

a. Zie de reactie onder 2.3.8.

b. Het toevoegen van 26 parkeerplaatsen en de bijbehorende extra verkeersbewegingen leidt tot enige overlast voor de directe omgeving. Door elke toevoeging van verkeersbewegingen neemt de verkeersveiligheid relatief gezien af. De huidige situatie is niet onveilig.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.4 Extra parkeerplaatsen

Ten behoeve van de 16 appartementen worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Reclamant stelt dat er voor de huidige situatie al een tekort aan parkeerplaatsen is. De 7 parkeerplaatsen aan de westzijde nabij de laad- en losplaats kunnen door de komst van bergingen ten behoeve van de appartementen niet meer worden benut voor parkeren.

Reactie gemeente:

Een onderzoek naar de huidige situatie maakt geen onderdeel uit van dit ontwerpwijzigingsplan. Wel is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.5 Breedte rijbaan en parkeerplaatsen

Reclamant stelt dat de breedte van de parkeerplaatsen 2,3 meter is in plaats van de aanbevolen NEN-norm van 2,5 meter. Ook de breedte van de rijbaan is 5 meter in plaats van de aanbevolen 6 meter.

Reactie gemeente:

De gemeente kan uit de vraagstelling niet opmaken welke parkeerplaatsen bedoeld worden. De twee parkeervakken rechts van de gehandicaptenparkeerplaats direct voor de ingang van het winkelcentrum aan de Karel Doormanweg hebben een breedte van 2,30 meter. Deze vakken zijn smaller dan de gebruikelijke breedte van 2,50 meter. Dit komt door de aanleg van de gehandicaptenparkeerplaats en de beperkte ruimte. De overige vakken hebben een breedte van 2,50 meter.

De gemeente kan uit de vraagstelling niet opmaken welke rijbaan bedoeld wordt. De Karel Doormanweg heeft een wegbreedte van 8 meter.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.6 Situering parkeerplaatsen

Een aantal parkeerplaatsen worden haaks tegenover elkaar gesitueerd, terwijl de rijbaan smal is. Dit leidt tot een gevaarlijke situatie.

Reactie gemeente:

De Karel Doormanweg is een erftoegangsweg met een wegbreedte van 8 meter en een snelheidsregime van 30 km/h. De minimale wegbreedte die door CROW/ASVV 2012 voorgeschreven wordt om in één beweging in te parkeren bedraagt 6 meter. Hieraan voldoet de weg.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.7 Aantasting vrij uitzicht en woonkwaliteit

Reclamant stelt dat door de bouw van de appartementen op het bestaande winkelcentrum het vrije uitzicht van omwonenden weggenomen wordt, waardoor de woonkwaliteit aangetast wordt.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.4.8 Terrein garagebedrijf

Aanbevolen wordt om het terrein waar nu het garagebedrijf gesitueerd is te benutten voor parkeerplaatsen en voor vrachtwagens ten behoeve van bevoorrading. Het bestaande garagebedrijf zou daarvoor moeten verhuizen naar een bedrijventerrein. Op dit terrein zou plaats zijn voor 53 nieuwe parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

De nieuwe parkeerplaatsen worden in de nabije omgeving van het winkelcentrum aangelegd. Het terrein van het garagebedrijf is particulier eigendom en niet van de gemeente. Hetgeen reclamant voorstelt is niet actueel en is niet aan de orde.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.5 Reclamant 5

2.5.1 Vrachtverkeer en veiligheid

Reclamant stelt dat de bevoorradende vrachtwagens voor veel gevaarlijke situaties zorgen en tevens voor overlast rondom het winkelcentrum, er wordt bijvoorbeeld achteruit ingeparkeerd t.b.v. laden en lossen en er wordt op de rijbaan geparkeerd. Omdat de Karel Doormanweg een drukke straat is levert dit gevaar op.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De bevoorrading van het winkelcentrum maakt geen deel uit van het wijzigingsplan. De bevoorrading dient gebruik te maken van de daarvoor bestemde laad- en losplaatsen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.5.2 Parkeerplaatsen

De nieuw geplande parkeerplaatsen aan de Karel Doormanweg worden als gevaarlijk gezien daar er nu aan twee zijden van de weg uitgeparkeerd gaat worden.

Reactie gemeente:

De Karel Doormanweg is een erftoegangsweg met een wegbreedte van 8 meter en een snelheidsregime van 30 km/h. De minimale wegbreedte die door CROW/ASVV 2012 voorgeschreven wordt om in één beweging in te parkeren bedraagt 6 meter. Hieraan voldoet de weg. De nieuwe situatie voldoet in ruime mate aan de norm en de gemeente beoordeelt de nieuwe verkeerssituatie als acceptabel.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.5.3 Rijbaan oversteken met de winkelwagentjes

Indien men aan de overzijde van de Karel Doormanweg staat geparkeerd, zal men met het winkelwagentje de weg oversteken. Dit is gevaarlijk.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het veilig kunnen oversteken van de rijbaan zullen er op de kruising Orttswarande/Karel Doormanweg twee voetgangersoversteekplaatsen worden aangelegd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.5.4 Parkeeroverlast

Door de komst van de nieuwe appartementen zal de reeds bestaande parkeerdruk toenemen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.7

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.5.5 Leegstand

Er staan nu winkels leeg. Indien deze weer opgevuld worden, zal er een grotere parkeerbehoefte zijn.

Reactie gemeente:

De gemeente is het met reclamant eens dat er momenteel leegstand is. De leegstand staat los van het aantal extra aan te leggen parkeerplaatsen voor de appartementen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6 Reclamant 6

2.6.1 Aantasting woonomgeving

Reclamant stelt dat de woonomgeving te zwaar wordt belast wanneer de plannen in de huidige vorm doorgang vinden. Gevreesd wordt voor toename van de reeds bestaande overlast rondom het winkelcentrum, te weten: opstoppen door vrachtauto's, uitlaatgassen en lawaai.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.3.8.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.2 Tekort aan parkeerplaatsen

Gesteld wordt dat alle bestaande en nieuwe parkeerplaatsen nodig zullen zijn ten behoeve van de parkeerbehoefte van het winkelcentrum en dat er geen ruimte meer is voor nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe 16 woningen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.1 sub a.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.3 Rapportage Goudappel Coffeng

Reclamant stelt dat het rapport van Goudappel Coffeng onvolledig is, en heeft daar voor de volgende redenen:

- a. Er is geen rekening gehouden met de zondag- en avondopenstelling van de winkels. Ook niet bij het berekenen van het "benodigd parkeeraanbod o.b.v. aanwezigheid". Gesteld wordt dat er in plaats van 26 nieuwe parkeerplaatsen 28 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn.
- b. Er is geen rekening gehouden met het feit dat het winkelcentrum door de jaren heen een meer regionale functie is gaan vervullen.
- c. Er worden parkeerplaatsen ingetekend op plaatsen waar deze feitelijk niet mogelijk zijn: bijvoorbeeld op de entree van de bevoorrading van de groenteboer en ter plaatse van de laad- en loszone van de supermarkt.
- d. Bij de berekening van de quickscan zijn er tellingen gehouden op 4 dagen in eind maart en begin april 2011. Reclamant vraagt zich af of deze periode wel representatief genoeg is. In de maanden november en december zal de bezetting aanzienlijk hoger liggen.
- e. Bij het berekenen van de restcapaciteit in het wijzigingsplan wordt een huidige beschikbare capaciteit genoemd van 60 parkeerplaatsen, terwijl er in het wijzigingsplan een totale beschikbare capaciteit genoemd wordt van 56 parkeerplaatsen.
- f. Het restaurantgedeelte van het winkelcentrum was ten tijde van de quickscan tijdelijk gesloten. Voor een restaurant wordt minimaal 14 parkeerplaatsen als benodigd ingeschat. (14 pp. per 100 m2 bvo) Deze worden in de berekening gemist.
- g. De metingen zijn op rustige dagen gehouden. Op de koopavond (vrijdag) is geen meting gehouden.
- h. Er zijn te weinig metingen gehouden om conclusies uit te kunnen trekken.
- i. De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen het aantal nieuwe ten opzichte van "de bestaande situatie". Indien er het aantal parkeerplaatsen berekend zouden worden volgens de laatste CROW norm dan zouden er nog meer parkeerplaatsen nodig zijn.

Reactie gemeente:

- a. Zaterdagmiddag is het maatgevende moment volgens CROW met een aanwezigheidspercentage van 100%. Het aanwezigheidspercentage van de koopavond bedraagt 80%. Gemeente realiseert 26 extra parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de norm.
- b. Het uitgangspunt is de parkeernorm die opgenomen is in de wijzigingsbevoegdheid bedraagt 1,3 parkeerplaats per appartement. Aan de bouw van 16 appartementen is de aanleg van 21 parkeerplaatsen (16 appartementen * 1,3 parkeerplaats/appartement = 21 parkeerplaatsen) gekoppeld. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan en voldoet hiermee ruimschoots aan de afgesproken parkeernorm. De parkeerdruk zal niet toenemen aangezien het parkeren dat door de bouw van de appartementen veroorzaakt wordt, niet afgewend wordt op de huidige parkeerplaatsen. De door de jaren heen veranderde functie van het winkel centrum, zoals door u wordt aangegeven, wordt niet van belang geacht voor dit ontwerp wijzigingsplan.
- c. Gemeente heeft op de bij dit plan behorende tekening aangegeven waar de extra parkeervakken gerealiseerd worden. Deze worden gerealiseerd in openbaar gebied.
- d. Deze onderzoeksdatums zijn representatieve datums en omvat de maatgevende momenten van de week. Een schoolvakantie is minder geschikt om parkeerdruk te meten. Soms dient een onderzoek binnen aanzienbare tijd uitgevoerd te worden en kan geen half jaar gewacht worden.
- e. De gemeente erkent dat de rapportage van Goudappel Coffeng hier niet duidelijk is. De parkeerplaatsen aan het Orpheopad worden door de ligging en bereikbaarheid tijdens laden/lossen maar voor de helft meegeteld in het onderzoek. Totaal wordt dan 56+4=60 parkeerplaatsen.
- f. Zie de reactie onder 2.1.1. sub a.
- g. De zaterdagmiddag is het maatgevende moment volgens CROW met een aanwezigheidspercentage van 100%.

- h. De tellingen hebben plaatsgevonden op vier dagen: een weekenddag (twee telmomenten) en drie doordeweekse dagen. Gemeente is van mening dat dit voldoende telmomenten zijn om conclusies aan te verbinden.
- i. Uitgangspunt voor het aantal nieuwe parkeerplaatsen is de parkeernorm uit de wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie wordt in kaart gebracht met een parkeeronderzoek. Deze twee getallen worden gecombineerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.4. Bevoorrading winkelcentrum

Reclamant mist een toekomstbestendige visie op de bevoorrading van het winkelcentrum. De gemeente heeft nu de kans om de problemen die betrekking hebben de bevoorrading van het winkelcentrum op te lossen.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De bevoorrading van het winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.5 Parkeernorm

De gemeente gaat uit van een parkeernorm van 1,5 per nieuw te bouwen appartement, terwijl er conform de CROW norm van 2012 1,7 parkeerplaats voor goedkope woningen vereist is. Dit betekent dat er nog 3 parkeerplaatsen extra nodig zijn.

Reactie gemeente:

De parkeernorm van 1,3 staat opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid die onderdeel uit maakt van artikel 26 van het geldende bestemmingsplan. Indien er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, zoals hier het geval is, is deze norm het juridisch geldende uitgangspunt. Dit ondanks het feit dat de laatste versie van het CROW een hogere norm stelt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.6 Opoffering groen

Gesteld wordt dat het verdwijnen van het aanwezige groen om de extra parkeerplaatsen te realiseren ten koste gaat van de leefbaarheid.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.3.8

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.7 Koelgeneratoren en installaties op dak supermarkt

Reeds nu wordt geluidsoverlast ervaren door koelgeneratoren en andere installaties op het dak van de supermarkt. Als de appartementen worden gebouwd zullen deze installaties verplaatst worden richting de woning van reclamant (Ortswarande 19) en zal de overlast mogelijk verergeren. Daarbij komt dat het appartementengebouw als dat gebouwd is het geluid door middel van weerkaatsing zal versterken. Hier is geen onderzoek naar gedaan en is in de belangenafweging geen aandacht aan besteed.

Reactie gemeente:

De bedrijven in het winkelcentrum, inclusief de installaties op het dak, vallen onder het Activiteitenbesluit. De winkels zullen zowel bij de bestaande woningen als de nieuw te bouwen appartementen moeten voldoen aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit. De gemeente zal ten aanzien van de installaties op het dak van het winkelcentrum voorwaarden stellen om eventuele geluidshinder vanwege deze installaties te voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.8 Aantasting privacy

Reclamant zal nadeel ondervinden vanwege de beperking van zijn uitzicht door de bouw van de appartementen. Daarnaast zal hij nadeel ondervinden vanwege inkijk van de te bouwen appartementen in zijn woning.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.6.9 De binnenplanse wijziging mag niet worden toegepast

Er wordt niet voldaan aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid omdat er niet voldaan wordt aan de normen voor geluidsbelasting op en in woningen. Dat de wegen rondom de woningen inmiddels 30 km wegen zijn is niet relevant. Het bestemmingsplan noemt deze uitzondering niet.

Reactie gemeente:

Het gestelde in de wijzigingsbevoegdheid stamt uit de periode voor 1 januari 2007 en is inmiddels ingehaald door wijzigingen in de Wet geluidhinder en vooral ook de invoering van het 30 km/uur regime voor de Karel Doormanweg.

In het verkeersbesluit van juli 2006 is vastgesteld dat op de Heycoplaan, de Schepersweg én op de Karel Doormanweg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Daarmee is de gehele wijk Noord één grote 30 km-zone geworden. In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat wegen in een 30 km/uurgebied geen geluidszone hebben en derhalve uitgezonderd zijn van toetsing aan de Wet geluidhinder.

30 km-wegen

De 30 kilometer wegen zijn een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde aangevraagd of verleend worden, omdat ze geen zone hebben. Vanuit de ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op woningen nabij een 30 kilometer weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De (voormalige) gemeente Breukelen heeft destijds de geluidsbelasting op de appartementen laten berekenen en heeft op basis van de berekende geluidsbelasting een rapportage van de geluidwering van de gevels van de appartementen geëist. Uit de rapportage blijkt klip en klaar dat de binnenwaarde niet wordt overschreden. Overigens geldt met de komst van het huidige Bouwbesluit (Bouwbesluit 2012) voor woningen langs een 30 km/u-weg een eis aan de geluidwering van de gevel van 20 dB, ongeacht hoe hoog de feitelijke geluidsbelasting op de woning is. De nieuw te bouwen appartementen zullen dus hogere geluidwering krijgen dan vereist is.

Indien de Karel Doormanweg een 50 km/uur weg was gebleven, dan zouden dezelfde onderzoeken zijn uitgevoerd. Echter dan had de gemeente voor het plan een hogere waarde kunnen en moeten afgeven. Indien de hogere waarde afgegeven was, dan was voldaan aan de randvoorwaarde ten aanzien van geluid uit de wijzigingsbevoegdheid. Het afgeven van een hogere waarde is voor een 30 km/uur weg niet mogelijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.7 Reclamant 7

2.7.1 Nieuwe parkeerplaatsen aan de Karel Doormanweg

De verkeersveiligheid komt in het gedrang door aanleg van parkeerplaatsen aan twee zijden van de weg haaks tegenover elkaar.

Reactie gemeente:

De Karel Doormanweg is een erftoegangsweg met een wegbreedte van 8 meter en een snelheidsregime van 30 km/h. De minimale wegbreedte die door CROW/ASVV 2012 voorgeschreven wordt om in één beweging in te parkeren bedraagt 6 meter. Hieraan voldoet de weg. De nieuwe situatie voldoet in ruime mate aan de norm en de gemeente beoordeelt de nieuwe verkeerssituatie als acceptabel.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.7.2 Laad- en losplaats voor vrachtwagens

De bevoorrading door vrachtwagens ter plaatse levert gevaarlijke situaties op voor fietsers en voetgangers. Er ontbreekt een voetgangersoversteekplaats. Ook is er in de nabijheid een speeltuin.

Reactie gemeente:

Het ontwerp wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De bevoorrading van het winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.

Ten aanzien van de voetgangersoversteekplaats is niet geheel bekend waar deze ontbreekt. De gemeente legt voetgangersoversteekplaatsen aan op de kruising Vrijheidslaan/Karel Doormanweg en Orttswarande/Karel Doormanweg.

De kinderspeelplaats is geheel omheind en wordt door een hekwerk gescheiden van het verkeer.

Tevens ligt de kinderspeelplaats op ruime afstand van de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.7.3 Asbest

Reclamant vraagt zich af of er asbest in het winkelcentrum aanwezig is. In de stukken kan niet teruggevonden worden of hier bij de bouw van de appartementen rekening mee wordt gehouden. Het zou wenselijk zijn als er een plan van aanpak komt, dat tevens wordt gecontroleerd.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.2.8 onder a.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.7.4. Openbare gebied

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en de veiligheid van het openbare gebied. Het huidige plan tast de inrichting en veiligheid aan.

Reactie gemeente:

Voor de reactie wordt verwezen naar 2.3.8.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.8 Reclamant 8

2.8.1 Parkeernorm

Gesteld wordt dat de parkeernorm voor het type woning te laag zal zijn. De nieuwe woningen zullen klein zijn en bestemd zijn voor starters of senioren. Starters hebben doorgaans 2 auto's en senioren zijn veel thuis. Hier is in de berekening geen rekening mee gehouden.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.6.5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.8.2 Parkeeroverlast

De parkeeroverlast valt momenteel wel mee. Door de crisis staan veel winkels leeg. Indien het winkelcentrum weer volledig bezet zal zijn, zal er een tekort aan parkeerplaatsen zijn, hetgeen leidt tot overlast en gevaarlijke situaties.

Reactie gemeente:

Gemeente deelt de mening van reclamant inzake parkeeroverlast. Het ontwerp wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De bezetting van het winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure. De gemeente kan geen uitspraken doen over door reclamant gesuggereerde toekomstig tekort aan parkeerplaatsen en daarmee samenhangende overlast en gevaarlijke situaties.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.8.3 Verkeersveiligheid vrachtwagens

De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in het openbare gebied. Het bevoorradende vrachtverkeer zorgt voor overlast rondom het winkelcentrum: o.a. parkeren op de rijbaan, blokkeren van opritten.

Reactie gemeente:

Bevoorrading van winkels dient plaats te vinden op de daarvoor bestemde laad/losplaatsen. Bij blokkeren van inrit kan reclamant contact opnemen met politie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.8.4 Onvolkomenheden in het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bevat de volgende onvolkomenheden:

- a. Het wijzigingsplan is niet consistent in de hoeveelheid toe te voegen parkeerplaatsen.
- b. Het betreft een C1000 die verbouwd gaat worden tot Jumbo en geen Super de Boer die C1000 wordt.
- c. De zondagopenstelling ontbreekt in het parkeeronderzoek.
- d. De maatvoering op de tekeningen ontbreekt.
- e. Er wordt een oude welstandsbeoordeling gebruikt.
- f. De overlaf van de te verplaatsen technische installaties is nog niet opgelost.
- g. Er is een verouderde CROW- norm gehanteerd, namelijk 2010 i.p.v. 2012.

Reactie gemeente:

- a. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan.
- b. Zie de reactie onder 2.2.6 sub 4.
- c. De zaterdagmiddag is het maatgevende moment volgens CROW met een aanwezigheidspercentage van 100%. Het aanwezigheidspercentage van de koopavond bedraagt 80%. De gemeente realiseert 26 extra parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de norm.
- d. De tekeningen bevatten voldoende maatvoering. De aanvraag is mede daardoor ontvankelijk.
- e. De aanvraag is van 18 december 2009. Het welstandsadvies is van 1 februari 2010. Er is geen welstandsadvies van een latere datum.
- f. Winkeliers dienen bij plaatsing van bijvoorbeeld koelunits een melding te doen in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierbij moet voldaan worden aan geluidsnormering van het Activiteitenbesluit.
- g. Zie de reactie onder 2.6.5

Conclusie:

De zienswijze onder b. geeft aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen. Zie hiervoor de "Staat van Wijzigingen". De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.8.5 Onduidelijkheid is wie opdrachtgever is voor de relevante onderzoeken

Reclamant stelt dat "wie betaalt bepaalt". Het lijkt er op dat de eigenaar van het winkelcentrum de onderzoeken heeft laten uitvoeren. Er zijn 13 parkeervakken ingetekend aan de Karel Doormanweg, maar er zijn er maar 10 haalbaar. En nabij de Molukse kerk worden nieuwe parkeervakken ingetekend die de huidige parkeervakken blokkeren.

Reactie gemeente:

Gemeente neemt afstand van het door reclamant gestelde "wie betaalt bepaalt". Gemeente is eindverantwoordelijke en controleert en toetst de onderzoeken. Gemeente realiseert 26 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

In de omgeving van de Molukse kerk nabij de inrit naar Silversteyn worden momenteel auto's geparkeerd van het naastgelegen garagebedrijf. Na de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen zullen deze auto's op het eigen terrein van het garagebedrijf geparkeerd worden. De inrit naar Silversteyn is dan goed bereikbaar (2 nieuwe parkeerplaatsen). Ook de overige 4 nieuwe parkeerplaatsen aan de Karel Doormanweg zullen dan goed te gebruiken zijn.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.8.6 Nieuwe trottoir lijkt te smal

Het nieuwe trottoir lijkt zo smal dat kindercar's elkaar amper kunnen passeren.

Reactie gemeente:

De gemeente kan uit vraagstelling van reclamant niet opmaken welk (deel van het) trottoir precies wordt bedoeld. Het trottoir nabij de Orttswarande (dat aansluit op de nieuw aan te leggen voetgangersoversteekplaats kruising Orttswarande met de Karel Doormanweg) zal een minimale breedte krijgen van 1,50 meter.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.9 Reclamant 9

2.9.1 Verkeersonveilige situatie

Door de komst van de nieuwe parkeerplaatsen gaat een verkeersonveilige situatie ontstaan.

Reactie gemeente:

De gemeente erkent dat door toevoeging van 26 parkeerplaatsen en de bijbehorende extra verkeersbewegingen de directe omgeving enige overlast ondervindt. De gemeente erkent dat door elke toevoeging van extra verkeersbewegingen de situatie verkeersonveiliger wordt maar de huidige situatie is niet onveilig.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10 Reclamant 10

2.10.1 Parkeren Karel Doormanweg

De nieuwe situatie voor wat betreft de haakse parkeerplaatsen aan de Karel Doormanweg wordt als onveilig gezien. Er zijn nu al veel ongelukken ter plaatse. Er kunnen beter schuine parkeervakken gerealiseerd worden.

Reactie gemeente:

De Karel Doormanweg is een erftoegangsweg met een wegbreedte van 8 meter en een snelheidsregime van 30 km/h. De minimale wegbreedte die door CROW/ASVV 2012 voorgeschreven wordt om in één beweging in te parkeren bedraagt 6 meter. Hieraan voldoet de weg. Bij gemeente zijn geen ongevallencijfers bekend op de Karel Doormanlaan. Schuine parkeervakken nemen meer ruimte in beslag. Dit gaat ten koste van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.2 C1000

De tekst "Super de Boer die binnenkort C1000 wordt" is achterhaald. De C1000 wordt binnenkort een Jumbo.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.2.6 sub 4.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen. Zie hiervoor de "Staat van Wijzigingen".

2.10.3 Parkeren Orttswarande

Er wordt veel geparkeerd voor bestaande inritten van bewoners. Dit zorgt voor overlast.

Reactie gemeente:

Bevoorrading van winkels dient plaats te vinden op de daarvoor bestemde laad/losplaatsen. Bij blokkeren van inrit kan reclamant contact opnemen met politie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.4 Meting parkeersituatie

Aangegeven wordt dat er momenteel veel leegstand is in het winkelcentrum en dat daardoor het parkeeronderzoek een vertekend beeld geeft.

Reactie gemeente:

De gemeente is het met reclamant eens dat er momenteel leegstand is. De leegstand staat los van het aantal extra aan te leggen parkeerplaatsen voor de appartementen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.5 Betaling eigenaar aan gemeente

Het bevreemd de reclamant dat de eigenaar van het winkelcentrum reeds een bedrag aan de gemeente heeft betaald voor aanleg van de parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Indien de gemeente parkeerplaatsen aanlegt en daarmee kosten maakt voor een ontwikkelaar is het gebruikelijk dat de ontwikkelaar hier voor betaalt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.6 Geluidsoverlast

a. Er wordt geluidsoverlast ervaren van het vrachtverkeer dat tijdelijk geparkeerd staat in de Orttswarande.

b. Tevens wordt er geluidsoverlast ervaren van de koelsystemen die op het dak van het winkelcentrum staan.

Reactie gemeente:

- a. Het geluid vanwege vrachtwagens op het terrein van de inrichting moet tezamen met de andere geluidsbronnen van de inrichting voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Overigens worden volgens het Activiteitenbesluit de piekgeluiden vanwege het laden en lossen in de dagperiode (07:00 – 19.00 uur) uitgesloten van toetsing aan de geluidsnormen.
- b. De winkels zullen zowel bij de bestaande woningen als de nieuw te bouwen appartementen moeten voldoen aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit. Dit geldt ook voor de installaties op het dak.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.7 Uitzicht

Reclamant woont op de 1^e verdieping en heeft nu vrij uitzicht over het winkelcentrum. Door de komst van het bouwplan zal dit uitzicht verdwijnen.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.1.3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.8 Hangjongeren

Gevreesd wordt dat het uitstekende deel (luifel) van het bouwplan een plaats zal gaan worden voor hangjongeren.

Reactie gemeente:

Indien er in de toekomst overlast ervaren wordt, dan kan reclamant contact opnemen met de politie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.9 Brandveiligheid en asbest

Reclamant stelt dat het winkelcentrum niet brandveilig is en dat er tevens asbest verwerkt is in het pand.

Reactie gemeente:

Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het realiseren van appartementen boven het winkelcentrum. De zienswijzen met betrekking tot brandveiligheid en asbest hebben geen betrekking op dit wijzigingsplan.

Voor het verbouwen van het winkelcentrum is reeds een omgevingsvergunning verleend. Op ons verzoek heeft de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) de aanvraag beoordeeld. Niet gebleken is dat het winkelcentrum in strijd is met de brandveiligheidsvoorschriften.

Voor het verwijderen van asbest dient een sloopmelding te worden gedaan. Het verwijderen van asbest dient te geschieden volgens de voorschriften van het Asbestverwijderingsbesluit.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.10 Parkeeroverlast Orttswarande

Reclamant stelt dat er momenteel overlast wordt ervaren van het bevoorradende vrachtverkeer. Het vrachtverkeer staat geparkeerd in de Orttswarande en blokkeert de inrit van de woningen. Ook wordt er vaak bij het maken van de bocht over het trottoir gereden.

Reactie gemeente:

De gemeente erkent dat de toevoerwegen smal zijn. De bevoorrading van winkels dient plaats te vinden op de daarvoor bestemde laad/losplaatsen. Bij het blokkeren van de inrit kan reclamant contact opnemen met politie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.11 Overlast parkeren

Reclamant stelt dat er door de komst van een Jumbo meer bezoekers aangetrokken worden en hierdoor de huidige parkeeroverlast zal toenemen. Tevens wordt aangegeven dat er vaak niet goed in het vak geparkeerd wordt, waardoor er juist meer parkeerplaatsen benodigd zijn.

Reactie gemeente:

De gemeente beschikt niet over gegevens waaruit blijkt dat een Jumbo meer bezoekers trekt. De parkeervakken voldoen aan de CROW-norm en hebben een breedte van 2,50 meter (uitgezonderd de twee parkeerplaatsen voor de ingang van het winkelcentrum rechts van de gehandicaptenparkeerplaats).

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.10.12 Blauwe zone

Reclamant stelt dat het mogelijk introduceren van een blauwe zone als nadelig ervaren wordt door de omwonenden, omdat veel omwonenden hun auto parkeren op de openbare parkeerplaatsen omdat dit op hun eigen oprit niet meer mogelijk is.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt deze stelling voor kennisgeving aan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.11 Reclamant 11

2.11.1 Parkeerplaatsen Orttswarande/hoek Griftenstein

De extra parkeerplaatsen worden direct grenzend aan de tuin van het perceel Griftenstein 28 gerealiseerd. Dit zorgt voor overlast voor de direct omwonenden. Aangegeven wordt dat het wenselijk is dat de gemeente tussen de parkeerplaatsen en de achtertuinen een trottoir aanlegt.

Reactie gemeente:

Het bestaande voetpad tussen de Griftenstein en Karel Doormanweg wordt verlegd en komt tussen de parkeerplaatsen en het perceel van Griftenstein 28 te liggen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.11.2 Komst Jumbo

Reclamant stelt dat er door de komst van de Jumbo en mogelijk een HEMA en/of een Action er een grote verkeersaantrekkende werking uitgaat. De huidige parkeerberekeningen zijn hier niet op gebaseerd. De praktijk is dat de parkeerdruk hoger zal worden en de nu al ervaren verkeersonveiligheid toeneemt.

Reactie gemeente:

De gemeente is niet op de hoogte van concrete plannen van HEMA of Action. Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.11.3 Laden en lossen vrachtverkeer

Door de komst van een Jumbo zal de intensiteit van de bevoorrading toenemen. De vrachtauto's worden steeds groter. Dit zorgt voor overlast. In het huidige plan is hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De bevoorrading van het winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure. De gemeente erkent dat de toevoerwegen voor de bevoorrading smal zijn. Er is echter geen andere locatie voor laden en lossen van de supermarkt beschikbaar.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.11.4 Geluidsoverlast en milieu

- a. Door de toename van het aantal verkeersbewegingen zal de geluidsoverlast van de bevoorrading door het vrachtverkeer toenemen.
- b. Gesteld wordt dat niet aangetoond wordt dat er voldaan wordt aan de geluidseisen zoals het CROW deze stelt.
- c. Hoe is het geregeld met de overlast van achteruit rijdende vrachtwagens?
- d. Hoe is de verkeersafhandeling geregeld bij achteruitrijdende vrachtwagens ten opzichte van tegemoet komend verkeer en met name fietsers?
- e. Hoe is het met de CO2 waarde van de motoren?
- f. Waar staan de geluidswaarden van de koelaggregaten die op het dak van de vrachtwagens aanwezig zijn, tijdens het laden en lossen?
- g. Hoe wordt omgegaan met de geluidsoverlast van rolcontainers, winkelwagentjes en pallettrucks etc.?
- h. Is er gerekend met een overdekt laad- en losperron?
- i. Wordt er getoetst aan de nieuwste (EU-)milieueisen ten aanzien van schone en geluidsarme vrachtwagenmotoren? Waar staan deze resultaten?

Reactie gemeente:

- a. Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in het realiseren van 16 appartementen. De bevoorrading door het vrachtverkeer (van de winkels in het winkelcentrum) zal door het nu voorliggende plan niet toenemen.
- b. Het CROW stelt geen geluidseisen. Het CROW geeft onder andere parkeernormen aan.
- c. Zie het antwoord onder a. Mogelijke overlast van achteruitrijdende vrachtwagens zal niet worden veroorzaakt door het nu voorliggende ontwerpwijzigingsplan.
- d. Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op het realiseren van 16 appartementen. De verkeersafhandeling van het bevoorradende verkeer van de supermarkt maakt geen onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.
- e. Dit aspect valt niet onder dit ontwerpwijzigingsplan. De motoren van het bevoorradende vrachtverkeer moeten voldoen aan de typegoedkeuring. De gemeente Stichtse Vecht heeft geen milieuzonering voor vrachtverkeer.
- f. Het geluid van de koelaggregaten die op het dak van de vrachtwagens aanwezig zijn moet tezamen met de andere geluidsbronnen van de inrichting voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Overigens worden volgens het Activiteitenbesluit de piekgeluiden vanwege het laden en lossen in de dagperiode (07:00 – 19:00 uur) uitgesloten van toetsing aan de geluidsnormen.
- g. Voor zover deze geluidsbronnen zich bevinden op het terrein van de inrichting moeten ze voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.
- h. Dit aspect valt buiten het ontwerpwijzigingsplan.
- i. Dit aspect valt buiten het ontwerpwijzigingsplan. De vrachtwagens moeten voldoen aan de typegoedkeuring. De gemeente Stichtse Vecht heeft geen milieuzonering voor vrachtverkeer en stelt in die zin geen nadere milieueisen aan de vrachtwagens dan de landelijk geldende regelgeving.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.11.5 Asbest

Gezien het tijdstip van de bouw van het winkelcentrum zal er asbest zijn verwerkt. Heeft er een onderzoek plaatsgevonden en waar is de rapportage?

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op het realiseren van appartementen boven het winkelcentrum. De zienswijze met betrekking tot asbest heeft geen betrekking op dit ontwerpwijzigingsplan. Voor het verwijderen van asbest dient een sloopmelding te worden gedaan. Het verwijderen van asbest dient te geschieden volgens de voorschriften van het Asbestverwijderingsbesluit.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.12 Reclamant 12

2.12.1 Parkeernorm uit de wijzigingsbevoegdheid is te laag

De parkeernorm voor de appartementen die omschreven wordt in de wijzigingsbevoegdheid is te laag voor het type woning. De appartementen zullen vanwege de geringe omvang ontwikkeld worden voor starters of senioren. Starters hebben doorgaans twee auto's en senioren zullen vaker thuis zijn en daardoor een hogere parkeerbehoefte hebben dan waar in de norm rekening mee gehouden wordt.

Reactie gemeente:

De randvoorwaarden welke onderdeel uitmaken van de wijzigingsbevoegdheid zijn juridisch geldend en daarmee het uitgangspunt. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Noord zijn deze randvoorwaarden vastgesteld. De gemeente toetst aan deze reeds eerder vastgestelde randvoorwaarden en maakt vervolgens een ruimtelijke belangenafweging of medewerking aan het doorlopen van de procedure voor die aanvraag gewenst is.

De parkeernorm die opgenomen is in de wijzigingsbevoegdheid bedraagt 1,3 parkeerplaats per appartement. Aan de bouw van 16 appartementen is de aanleg van 21 parkeerplaatsen (16 appartementen * 1,3 parkeerplaats/appartement = 21 parkeerplaatsen) gekoppeld. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan en voldoet hiermee ruimschoots aan de afgesproken parkeernorm. De parkeerdruk zal niet toenemen aangezien het parkeren dat door de bouw van de appartementen veroorzaakt wordt, niet afgewend wordt op de huidige parkeerplaatsen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.12.2 Parkeren op eigen terrein

a. Bij andere bouwplannen wordt aangehouden om het parkeren op eigen terrein op te lossen en bij dit bouwplan is de afspraak dat de gemeente tegen een vergoeding in het openbare gebied parkeerplaatsen zal aanleggen.

b. De eigenaar van het winkelcentrum heeft enige jaren geleden een stuk eigen grond verkocht waardoor er nu geen gelegenheid meer is om op eigen terrein te parkeren.

Reactie gemeente:

- a. Het klopt dat bij een nieuw bouwplan in principe het gemeentelijk uitgangspunt is om het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden. In dit geval is het parkeren op eigen terrein niet mogelijk. Destijds heeft het college een belangenafweging gemaakt en is naar een andere oplossing gezocht. Overeengekomen is dat het parkeren in het openbare gebied zal plaatsvinden.
- b. Reeds decennia geleden is er inderdaad een stuk grond verkocht aan meerdere omwonenden dat in eigendom was van de toenmalige eigenaar van het winkelcentrum.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.12.3 Geringe parkeeroverlast

Vanwege de huidige crisis is er sprake van leegstand in het winkelcentrum en is er minder parkeeroverlast. Echter indien alle winkels weer bezet zijn, zullen er in het openbare gebied geen mogelijkheden meer bestaan om extra parkeervakken aan te leggen.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.5.5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2.12.4 Parkeren Karel Doormanweg

Het haaks parkeren aan beide zijden van de weg wordt als onoverzichtelijk en verkeersonveilig gezien. Ook de nieuwe parkeerplaatsen welke dicht bij de bocht naar de Schepersweg zijn gesitueerd worden vanwege de ligging nabij de bocht als verkeersonveilig gezien.

Reactie gemeente:

De Karel Doormanweg is een erftoegangsweg met een wegbreedte van 8 meter en een snelheidsregime van 30 km/h. De minimale wegbreedte die door CROW/ASVV 2012 voorgeschreven wordt om in één beweging in te parkeren bedraagt 6 meter. Hieraan voldoet de weg. De flauwe bocht in de Karel Doormanweg bij de Vrijheidslaan biedt voldoende zicht op de in/uit parkerende auto's. Belemmerend groen wordt gesnoeid.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.12.5 Vermindering openbaar groen

De aanleg van de parkeerplaatsen gaat ten koste van het spaarzame openbare groen dat in de wijk aanwezig is.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.2.9.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.12.6 Risico op brandgevaar en asbest

Het gebouw van het winkelcentrum is brandgevaarlijk, omdat de binnenmuren niet doorlopen tot aan de dakbedekking. Tevens bestaat er een gevaar voor omwonenden daar er bij de bouw asbest is verwerkt. Het gebouw dient na verbouwing en wijziging van de constructie te voldoen aan de laatste brandveiligheidseisen.

Reactie gemeente:

Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het realiseren van appartementen boven het winkelcentrum. De zienswijzen met betrekking tot brandveiligheid en asbest hebben geen betrekking op dit wijzigingsplan.

Voor het verbouwen van het winkelcentrum is reeds een omgevingsvergunning verleend. Op ons verzoek heeft de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) de aanvraag beoordeeld. Niet gebleken is dat het winkelcentrum in strijd met de brandveiligheidsvoorschriften is gebouwd.

Voor het verwijderen van asbest dient een sloopmelding te worden gedaan. Het verwijderen van asbest dient te geschieden volgens de voorschriften van het Asbestverwijderingsbesluit.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.12.7 Onvolkomenheden in het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bevat de volgende onvolkomenheden:

- a. Het wijzigingsplan is niet consistent in de hoeveelheid toe te voegen parkeerplaatsen.
- b. Het betreft een C1000 die verbouwd gaat worden tot Jumbo en geen Super de Boer die C1000 wordt.
- c. De zondagopenstelling ontbreekt in het parkeeronderzoek.
- d. De maatvoering op de tekeningen ontbreekt.
- e. Er wordt een oude welstandsbeoordeling gebruikt.
- f. De overlast van de te verplaatsen technische installaties zijn nog niet opgelost.
- g. Er is een verouderde CROW- norm gehanteerd, namelijk 2010 i.p.v. 2012.

Reactie gemeente:

- a. De gemeente legt 26 extra parkeerplaatsen aan. Het wijzigingsplan wordt nagelopen op consistentie van de toe te voegen parkeerplaatsen.
- b. Zie de het antwoord bij 2.2.6 onder 4.
- c. De zaterdagmiddag is het maatgevende moment volgens CROW met een aanwezigheidspercentage van 100%. Het aanwezigheidspercentage van de koopavond bedraagt 80%. De gemeente realiseert 26 extra parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de norm.
- d. De maatvoering op de tekeningen voldoen en mede daardoor is de aanvraag ontvankelijk.
- e. De aanvraag is van 18 december 2009 en het welstandsadvies is van 1 februari 2010. Een recenter welstandsadvies is er niet.
- f. Winkeliers dienen bij plaatsing van bijvoorbeeld koelunits een melding te doen in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierbij moet voldaan worden aan geluidsnormering van het Activiteitenbesluit.
- g. Zie de reactie onder 2.6.5.

Conclusie:

De zienswijze onder b. geeft aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen. Zie hiervoor de "Staat van Wijzigingen". De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.12.8 Onduidelijkheid is wie opdrachtgever is voor de relevante onderzoeken
Reclamant stelt dat "wie betaalt bepaalt". Het lijkt er op dat de eigenaar van het winkelcentrum de onderzoeken heeft laten uitvoeren. Er zijn 13 parkeervakken ingetekend aan de Karel Doormanweg, maar er zijn er maar 10 haalbaar. En nabij de Molukse kerk worden nieuwe parkeervakken ingetekend die de huidige parkeervakken blokkeren.

Reactie gemeente:

Gemeente neemt afstand van het door reclamant gestelde "wie betaalt bepaalt". Gemeente is eindverantwoordelijke en controleert en toetst de onderzoeken. Gemeente realiseert 26 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Deze parkeervakken staan op de tekening welke opgenomen is in het ontwerpwijzigingsplan weergegeven en zijn na aanleg te gebruiken als parkeerplaats.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.13 Reclamant 13

2.13.1 Uitbreiding supermarkt

Reclamant stelt dat de supermarkt het aantal m2 vloeroppervlak uitbreidt en dat deze uitbreiding niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 16 appartementen. De uitbreiding van de supermarkt maakt geen deel uit van de wijzigingsprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.13.2 Verkeersveiligheid

Door een toename van het aantal m2 aan detailhandel en de realisatie van 16 appartementen zal de verkeersintensiteit rond het winkelcentrum toenemen. Uit de huidige plannen blijkt niet dat hier onderzoek naar gedaan is en er voorzieningen getroffen zijn.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.2.7.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.13.3 Vermindering uitzicht

De woning van reclamant is recht tegenover het winkelcentrum gelegen. Als de appartementen gerealiseerd worden, zal het uitzicht vanuit de woning verminderd worden.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 2.1.3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.13.4 Laden en lossen

Het aanleverend vrachtverkeer laadt en lost vaak voor woningen. Dit zorgt voor overlast. Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar de overlast en er zullen zo nodig maatregelen genomen moeten worden.

Reactie gemeente:

Gemeente erkent dat de toevoerwegen smal zijn. Bevoorrading van winkels dient plaats te vinden op de daarvoor bestemde laad/losplaatsen. Bij blokkeren van inrit kan reclamant contact opnemen met de politie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.13.5 Geluid

Het akoestisch onderzoek bevat geen gegevens over de weerkaatsing van het geluid van de koelinstallatiemotoren tegen de achtergevels van de nieuwe appartementen naar omliggende woningen. Reclamant vreest voor geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

De bedrijven in het winkelcentrum, inclusief de installaties op het dak, vallen onder het Activiteitenbesluit. De winkels zullen zowel bij de bestaande woningen als de nieuw te bouwen appartementen moeten voldoen aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit. De gemeente zal ten aanzien van de installaties op het dak van het winkelcentrum voorwaarden stellen om eventuele geluidhinder te voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

2.13.6 Parkeernorm

Reclamant twijfelt of het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Op koopavond en op zaterdag zijn vaak te weinig parkeerplaatsen. In de quickscan is er geen telling gedaan op koopavond. Ook wordt gesteld dat de steekproef niet representatief genoeg is daar er maar op een beperkt aantal momenten een steekproef gehouden is.

Reactie gemeente:

Zaterdagmiddag is het maatgevende moment volgens CROW met een aanwezigheidspercentage van 100%. Het aanwezigheidspercentage van de koopavond bedraagt 80%. Gemeente realiseert 26 extra parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de norm. De tellingen hebben plaatsgevonden op vier dagen: een weekenddag (twee telmomenten) en drie doordeweekse dagen. Gemeente is van mening dat dit voldoende telmomenten zijn om conclusies aan te verbinden. De onderzoeksdatums zijn representatieve datums en omvatten de maatgevende momenten van de week. Een schoolvakantie is minder geschikt om parkeerdruk te meten. Soms dient een onderzoek binnen aanzienbare tijd uitgevoerd te worden en kan er geen half jaar gewacht worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

Staat van Wijzigingen:

De zienswijzen genoemd bij 2.2.6 en 2.8.4 en 2.10.2 en 2.12.7 betreffen allen de opmerking dat het ontwerpwijzigingsplan verouderde informatie bevat, namelijk dat er gesproken wordt over Super de Boer, maar dat de supermarkt momenteel een C1000 is en op korte termijn een Jumbo.

Deze tekst zal in het ontwerpwijzigingsplan worden aangepast.