

Nieuwegein



Notitie beantwoording inspraak

**Voorontwerpomgevingsvergunning
Utrechtsestraatweg 20 A t/m F**

Inleiding

Dit is een reactienota inspraak inzake de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het realiseren van 9 woningen aan de Utrechtsestraatweg 20A t/m F.

Het ontwerpbesluit heeft nog niet ter inzage gelegen. Onderstaande reacties zijn door de bewoners van de naastgelegen woningen ingestuurd. Op donderdag 4 juli 2024 zijn beide partijen en de ontwikkelaar op het stadhuis in Nieuwegein geweest om de ingestuurde inspraak te bespreken. Hieronder zijn de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. Aangezien beide indieners nagenoeg inhoudelijk dezelfde reactie hebben gestuurd, is 1 beantwoording opgesteld voor beide indieners.

Beantwoording inspraakreacties

	Inspraakreactie indieners	Beantwoording gemeente
1	Bezwaar tegen de gevolgde procedure	
1.1	De initiatiefnemer heeft de aanvraag vlak voor de invoering van de nieuwe Omgevingswet ingediend. Bij de aanvraag is een onvolledig dossier ingediend. De aanvraag had niet ontvankelijk verklaard moeten worden.	De aanvrager heeft, ook in vergelijking met andere aanvragers, een zeer volledige aanvraag ingediend. Bij de behandeling van de aanvraag zijn er via de officiële weg aanvullende informatie/onderzoeken aangevraagd. Dit is geen uitzonderlijke situatie bij een aanvraag. De ontbrekende stukken zijn tijdig aangeleverd, waardoor wij geen grond hebben om de aanvraag buiten behandeling te stellen (niet ontvankelijk verklaren). Het staat de aanvrager vrij om zelf te bepalen wanneer een aanvraag wordt ingediend. Indienen onder Omgevingswet zou inhoudelijk geen gevolgen hebben, dit zou alleen van invloed zijn op te volgen procedure (reguliere procedure i.p.v. uitgebreide procedure).
1.2	In de periode voorafgaand aan de aanvraag is een ondeugdelijk traject van communicatie en inspraak doorlopen.	De aanvrager heeft juist gehandeld met de verschillende mogelijkheden voor het in gesprek gaan met de omgeving. Naast

		informatieavonden is ook gekozen voor 1 op 1 gesprekken. Als gemeente zien wij echter wel een verschil tussen de verschillende burens. Bij 2/3 deel van de burens is dit traject vlot en goed verlopen terwijl bij 1/3 deel dit een stroef proces is geweest waar vaak veel tijd tussen de contactmomenten heeft gezeten.
2	Bezwaar tegen de ruimtelijke inpasbaarheid	
2.1	Aantasting van het karakter van de buurt.	Het plan is voorgelegd aan onze stedenbouwkundige. Het plan wordt passend binnen het huidige beeld van de buurt bevonden. De Utrechtsestraatweg wordt stedenbouwkundig gekenmerkt als lintbebouwing. De ontwikkeling vindt plaats net achter het lint waardoor het stedenbouwkundige karakter behouden blijft. In het plan is gekozen voor een drietal vrijstaande en een zestal twee-onder-een kap woningen. Dit is passend binnen de omgeving. Er worden 9 woningen in het dure segment gerealiseerd. Wij zien niet in dat dit tot sociale ongelijkheid of spanningen tussen buurtbewoners zal leiden, de omliggende woningen zijn immers ook allemaal woningen in het dure segment.
2.2	Creëren van onveilige verkeersontsluiting op de Utrechtsestraatweg.	Het plan is beoordeeld door onze verkeerskundigen en akkoord bevonden. In de vergunningsaanvraag is een inrit van 5 meter breed aangegeven, dit is passend voor de nieuwe situatie en levert ons inziens geen onveilige situatie op. Het verkeer op de Utrechtsestraatweg heeft voorrang op het verkeer van de nieuwe woningen, net als in de oude situatie waarbij er verkeersbewegingen van het voormalig bedrijventerrein waren. Er is slechts een beperkte toename in aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. Een vergelijking met een wijk ten noorden van het plangebied waar veel meer woningen zijn, vinden wij niet

2.3	Creëren/vergroten van sociale onveiligheid in de buurt.	logisch. Aanvullende maatregelen vinden wij hier niet nodig. In de uiteindelijke vergunning zal de voorwaarde opgenomen worden dat de rijbaan minimaal 5 m moet zijn, conform de geleverde tekening. Voor de uitvoering van het gedeelte dat op gemeenteground ligt moet afstemming plaatsvinden met de gemeente. In het oorspronkelijke plan zat een brug voor langzaamverkeer om zo het plangebied te ontsluiten met het groengebied er achter. De angst was dat deze brug gebruikt zou worden voor sluipverkeer en zou zorgen voor een extra in- en uitgang voor ongewenste gasten. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen dat deze brug niet wordt ontwikkeld waardoor deze angsten niet meer van toepassing zijn.
3	Bezwaar tegen het uitgevoerde bodemonderzoek	
3.1	Aangaande het bodemonderzoek; onjuiste hypothesen die mogelijk geleid hebben tot ondeugdelijk onderzoek. Hier wordt bedoeld op de officiële lezing dat op het terrein een autowerkplaats en autowasstraat aanwezig was, maar in werkelijk criminele activiteiten plaatsevonden (drugslab aangetroffen).	Bij bodemonderzoek wordt altijd een standaardpakket gehanteerd met verontreinigingen die het meest voor komen in grond/grondwater. Dit bestaat uit zware metalen, PAK (teerachtige stoffen), olie en aromaten, vluchtige chloorkoolwaterstoffen en PCB's. En indien verdacht op asbest ook asbest. Verder geldt bij beëindiging van bedrijfsactiviteiten die worden beschouwd als potentieel bodembedreigend een eindonderzoeksplicht om aan te tonen dat de bodemkwaliteit niet is verslechterd door de bedrijfsactiviteiten. Voor deze locatie is het aan RUD Utrecht om erop toe te zien dat de bedrijfsactiviteiten niet tot een verontreiniging hebben geleid.

3.2	Er zijn selectieve grondboringen uitgevoerd en hierdoor dus een onvolledig onderzoek.	Zoals bij 3.1 vermeld zijn de grondboringen volgens standaardbodemonderzoek uitgevoerd.
3.3	Gebruik gemaakt van een verouderd onderzoek (inmiddels 5 jaar oud)	De onderzoeken dateren van 2019 en 2020. Ten tijde van indiening in 2023 waren de onderzoeken niet ouder dan 5 jaar en is er voldaan aan de onderzoek plicht voor bodem. Na het uitvoeren van de bodemonderzoeken waren er nog enkele bedrijven aanwezig. Op basis van de aanwezige bedrijven is het niet aannemelijk dat er nieuwe verontreiniging bij is gekomen die gesaneerd moet worden. In 2024 heeft er een sanering plaatsgevonden ter plaatse van de geconstateerde verontreiniging.
4	Bezwaar tegen aantasting van woongenot en privacy	
4.1	Vele nieuwe buurpercelen in wat van oudsher lintbebouwing is.	In 2019 heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast. Deze zijn toen aangepast omwille van de privacy. Het plan is gelegen binnen een stedelijke omgeving. Enig verlies van privacy is in een dergelijke stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar. De locatie ligt binnen de bebouwde kom, waar het nooit helemaal stil zal zijn en een mate van levendigheid te verwachten is.
4.2	Te ondiepe achtertuinen	De tuinen bij de twee-onder-een-kap woningen hebben een diepte van 7,7 m en een breedte van 10,6 m, dit vinden wij passend bij deze type woningen. Het zijn compacte tuinen, die vanwege de breedte van de tuinen voldoende ruimte geeft om hier te verblijven. Wij delen niet uw mening dat hier sprake is van extreem ondiepe achtertuinen. Van nadelige gevolgen is dan ook geen sprake.
4.3	Dakramen en dakkapellen op eerste en tweede verdieping, hierdoor privacy onder druk.	Volgens landelijke danwel lokale regels is het inderdaad mogelijk om vergunningsvrij of met vergunning een

4.4	Maximale hoogte van erfafscheiding is vergunning vrij 2 meter. Als gemeente is aangegeven dat deze tot een hoogte van 2,5 meter toegestaan is aan de noordzijde.	dakkapel of dakraam te plaatsen. Als gemeente staan wij hier dan ook niet negatief tegenover. Het plan is daarnaast gelegen binnen een stedelijke omgeving. Enig verlies van privacy is in een dergelijke stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar. Aan de noordzijde is een afscheiding van 2,5 meter mogelijk. Aan de zuidzijde niet. Dit is niet mogelijk aangezien de tuinen hier kleiner zijn en de leefomgeving van de nieuwe woningen met tuin ook gegarandeerd moeten worden. Indien gewenst kunnen er hogere bomen of hagen geplaatst worden om inkijk te voorkomen. Aan de hoogte van bomen of beplanting zijn geen restricties opgenomen in landelijk of lokaal beleid.
4.5	Op 29 maart 2021 is de muur van de burens aan de noordzijde omgegooid bij verwijdering van zeecontainer op projectterrein. Deze container bleek, zonder toestemming, bevestigd te zijn aan hun muur. De initiatiefnemer is gevraagd voor herstel en daarbij is ook een voorstel voor de rest van de erfafscheiding gemaakt. Tot op heden geen reactie.	Als gemeente hebben wij in de zomer van 2024 aan de initiatiefnemer gevraagd met u als naaste burens in gesprek te gaan en dit punt op te pakken. De verdere verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer. In het plan is een groene erfafscheiding van 2,5 m opgenomen aan de noordzijde.
4.6	Voor de rioolafvoer is een pomp put aanwezig. Hier is de initiatiefnemer eigenaar van. Indien er geeft aan zorgen te hebben over de werking van deze wanneer hier een 9 nieuwe woningen op aangesloten worden en het eigenaarschap voor deze put.	Er is door de ontwikkelaar opdracht verleend aan de gemeente om de pompput te vervangen. De reden hiervoor is dat de huidige bewoners zich zorgen maken om de problemen die in het verleden al met de put waren in de toekomst groter kunnen worden met meer huizen hierop aangesloten. Door vervanging zullen deze problemen verholpen zijn. Het beheer en onderhoud zal daarna bij de gemeente liggen.
5	Bezwaar tegen mogelijke overlast en schade	
5.1	Overlast en schade als gevolg van verzakking of trillingen tijdens werkzaamheden.	Door de ontwikkelaar is een concept BLVC-plan opgesteld waarin wordt ingegaan op de diverse soorten overlast

5.2	Overlast en schade als gevolg van verzet van grond en water.	die gedurende de bouw kunnen optreden. Hierop zijn door ons nog enkele opmerkingen gemaakt en zal de sloop van de gebouwen en erfafscheidingen nog in mee worden genomen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet de ontwikkelaar een definitief BLVC-plan ter goedkeuring indienen. Indien niet voldaan wordt aan het BLVC-plan kan contact op worden genomen met Bouwtoezicht om de bouw in goede banen te leiden. Daarnaast zal de ontwikkelaar een nulmeting uitvoeren bij de aangrenzende woningen om eventuele schade in beeld te brengen als gevolg van trillingen en andere oorzaken. In het geval dat er ondanks de genomen maatregelen toch sprake is van schade, dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk.
5.3	Overlast en schade als gevolg van sloop- en graafwerkzaamheden.	
5.4	Overlast en schade als gevolg van aan- en afvoer van materialen.	
5.5	Overlast en schade als gevolg van constructiewerkzaamheden.	
5.6	Overlast en schade als gevolg van aan-/afrijden en parkeren door bouwvakkers.	
5.7	Schade als gevolg van waardevermindering van buurpercelen.	Indien indieners van mening zijn dat door dit plan de woning daalt in waarde door bijvoorbeeld privacy of sociale veiligheid, dan bestaat de mogelijkheid om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de projectomgevingsvergunning een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen. Dit staat verder los van deze procedure. Met de ontwikkelaar zijn afspraken vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de ontwikkelaar zijn.

Conclusie

Op 4 juni 2024 hebben de indieners, door middel van een premature zienswijze (inspraakreactie), hun zorgen geuit over de geplande ontwikkelingen op de Utrechtsestraatweg 20 A t/m F. Tijdens het gesprek op 4 juli 2024 op het stadhuis heeft de initiatiefnemer en de gemeente toelichting gegeven op de gestelde punten.

Een deel van de opmerkingen gaan over het hoe en waarom van een ontwikkeling op deze locatie. Als gemeente hebben wij hier op 3 december 2019 met het akkoord gaan met het principeverzoek reeds mee ingestemd. Als gemeente staan wij nog steeds achter dit principebesluit en komen wij hier dan ook niet op terug.

Bladnummer 8/8

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak
Utrechtsestraatweg 20 A t/m F

De punten aangaande het onderzoek en ontwerp hebben wij verder opgepakt. Wij beschouwen deze nu ook als behandeld en staan achter de situatie zoals deze nu voorligt. Wij voorzien hier geen reden om de verdere procedure in de weg te staan.

Wat betreft de uitvoering is in overleg met de indieners het concept BLVC plan aangescherpt. Hierdoor voorzien wij nu geen redenen die het opstarten van de procedure in de weg staan.