

Nota zienswijzen Uitwerkingsplan Vinckebuurt gebouw C

Gemeente Uithoorn
Maart 2024

Het ontwerputwerkingsplan Vinckebuurt gebouw C heeft in de periode van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden zienswijze over het ontwerputwerkingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn. In deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in onderstaande tabel.

Zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan Vinckebuurt gebouw C

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Zienswijze 1 Burg Brautigamlaan 76	a. Nieuwbouw betreffende een flatgebouw tegenover onze woning, met inachtneming van de plannen, zal dit project privacy wegnemen door directe inkijk in onze woning en met oog op het andere project wat nog zal moeten worden gestart (Regentes flat 2) zal er weinig meer overblijven van privacy.	a. In 2010 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de woonwijk Vinckebuurt vastgesteld. Vervolgens is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de Vinckebuurt. De stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsplan gelden voor de gehele woonwijk, waaronder ook voor de woning van indiener van de zienswijze aan de Burg. Brautigamlaan als voor het nog te realiseren appartementencomplex waar het uitwerkingsplan in voorziet. De vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsplan hebben als basis gediend voor de verdere uitwerking van het (moeder) bestemmingsplan Vinckebuurt dat op 17 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen dit bestemmingsplan is een gedeelte van het plangebied rechtstreeks bestemd voor woondoeleinde en een gedeelte voor 'wonen – nader uit te werken'. Dit betekent dat het college van B&W voor de gebieden die nog niet rechtstreeks zijn bestemd eerst nog een uitwerkingsplan dient vast te stellen voordat de ontwikkeling daadwerkelijk ontwikkeld kan worden. Ten tijde van de koop van de woning van indiener was juridisch planologisch duidelijk dat op voorziene plek een appartementencomplex zou worden gebouwd. Zoals hierboven is aangegeven was	a. Niet van toepassing

		dit vastgelegd in de stedenbouwkundige uitgangspunten, het beeldkwaliteitsplan en het vastgestelde bestemmingsplan Vinckebuurt. Indiener kon er dus vanuit gaan dat tegenover zijn woning een appartementencomplex voorzien was. Wat betreft de privacy kan verder nog worden aangegeven dat het belangrijk was voor de positionering van de gebouwen B en C dat er in de nieuwe situatie een pleintje zou komen. Dat pleintje komt bij de Thamerkerk en het Stiltemonument en aan de Amstel. Daarom zijn in het ontwerp van Blok B en C de verblijfsruimtes zoveel als mogelijk georiënteerd op de Amstel. Bij Blok B ligt de entree, zoals verplicht was, aan de Wilhelminakade, maar zitten de stijgpunten aan de achterzijde, is er nog ruimte gecreëerd via het parkeerpleintje en de inrit van de parkeergarage. De gevelopeningen aan de achterzijde zijn zo klein mogelijk gehouden, maar daar heeft welstand ook eisen gesteld. Bij Blok C is op verzoek van welstand de entree van de woningen ook naar de Wilhelminakade en dus de voorzijde verplaatst. Daarmee is er nu minder verblijfsruimte die uitzielt op de voorzijde van de woningen aan de Burgemeester Brautigamlaan en meer verblijfsruimte met zicht op achterzijde en dus niet op de woningen aan de Burgemeester Brautigamlaan.	
--	--	--	--

	b. Ook het feit dat er wordt gesproken over humane risico's welke niet worden uitgesloten in de plannen voor het betreffende gebouw. Alle risico's zullen ons inziens moeten worden opgehelderd en verholpen worden.	b. Het bodemonderzoek is een van de onderzoeken die in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd dient te worden bij een ruimtelijk plan. In het kader van onderhavig uitwerkingsplan zijn diverse bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6 en 7 van de toelichting) In bijlage 6 van het uitwerkingsplan wordt in paragraaf 5.4 aangegeven dat humane risico's ter plaatse van het NWM-terrein niet uitgesloten kunnen worden. In paragraaf 5.3 wordt echter expliciet aangegeven dat het voormalige scoutingterrein niet tot het NWM-terrein wordt gerekend. Op het voormalige scoutingterrein (inclusief parkeerterrein) hebben nooit aan Cindu gerelateerde bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en is uit bodemonderzoek ook niet gebleken dat er Cindu-gerelateerde stoffen aanwezig zijn. In bijlage 7 van het uitwerkingsplan is een bodemonderzoek opgenomen [verkennend en nader bodem-, water-, asbestonderzoek Lieveense, dd. 05-07-2019] welke specifiek toeziet op het plangebied van gebouw C. Daarin wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van onaanvaardbare humane risico's. De aangetoonde bodemverontreiniging valt toe te schrijven aan de historisch verontreinigde ophooglaag. Gezien de milieuhygiënische belemmeringen die bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie (bouw appartementen), mag er niet eerder gebouwd worden dan nadat de bodem geschikt is gemaakt voor woningbouw. Dit zal doormiddel van het in de toelichting	b. Artikel 3.5.3 wordt toegevoegd in de regels en de toelichting in paragraaf 5.4 wordt aangepast.
--	---	---	---

		genoemde plan van aanpak en saneringsplan verder bekeken moeten worden. Het saneringsplan is gekoppeld aan de omgevingsvergunning om te mogen bouwen. Sanering moet op basis van een saneringsplan dat aan de wettelijke eisen voldoet en via de juiste procedure is ingediend. Zolang dat niet is gedaan en niet is uitgevoerd treedt een aangevraagde omgevingsvergunning niet in werking. Hierbij wordt opgemerkt dat er momenteel voor het saneren van deze verontreiniging een saneringsplan is opgesteld welke momenteel ter beoordeling ligt bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied In het uitwerkingsplan is aangegeven wat de resultaten zijn van de onderzoeken en wat de aanbevelingen daarbij zijn. De aanpak zelf is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Om een extra waarborg te hanteren wordt nog een voorwaardelijke verplichting in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen, waarbij wordt geregeld dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen nadat deze door middel van bodemsanering naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende geschikt gemaakt zijn. Deze regel is opgenomen in artikel 5.3. Indiener geeft aan dat alle risico's moeten worden opgehelderd en verholpen . Op grond van het voorgaande is aangegeven dat in de verschillende rapportages van he uitgevoerde bodemonderzoek staat aangegeven wat de risico's zijn en hoe dit door middel van het plan van aanpak en	
--	--	---	--

		saneringsplan verholpen kan worden en dat niet eerder de omgevingsvergunning verleend en daarmee gebouwd kan worden voordat het saneringsplan is goedgekeurd door het bevoegd orgaan en is uitgevoerd. Gezien bovenstaande is voldoende helder wat de risico's zijn en hoe dit verholpen kan worden.	
Zienswijze 2 Burg Brautigamlaan 74	a. Het plan bevat goedkeuring tot het bouw van appartementen op aangetoonde verontreinigde grond waar volgens het onderzoeksrapport humane risico's niet kunnen worden uitgesloten. (zie bijlage 6 paragraaf 6.1 de 5x6e punt) Daarnaast word er gesproken over onaanvaardbare risico's als gevolg van een onbeheersbare situatie (ondanks de aanwezigheid van het grondwaterbeheerssysteem of IBCmaatregel), zie bijlage 6 paragraaf 6.1 de 8e punt. Het enige waaraan voldaan moet worden om deze situatie te rechtvaardigen is het opstellen van een Plan van Aanpak en een saneringsplan als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, maar voor het uitvoeringsplan vormt het geconstateerde geen belemmering. Het bezwaar wat ik heb is dat omwonende niet worden ingelicht over aan welke humane risico's ze blootgesteld gaan worden tijdens de bouw van dit appartementencomplex en op basis van welke redentie het College van Burgemeester en Wethouders deze humane risico's acceptabel vindt. Daarnaast zijn de benoemde	a. Zie voorgaande beantwoording onder zienswijze 1 onder b. Tijdens de bouw worden omwonende niet blootgesteld aan humane risico's. Er komt eerst een saneringsplan en worden de gronden gesaneerd alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden en dus gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. De gemeente voldoet daarmee aan de wettelijke regelingen en verplichtingen, waardoor het college van B&W op juiste wijze handelt.	a. Artikel 3.5.3 wordt toegevoegd in de regels en de toelichting in paragraaf 5.4 wordt aangepast.

	onaanvaardbare risico's blijkbaar wel aanvaardbaar voor het College van Burgemeester en Wethouders en graag zou ik willen weten op basis van welke argumenten dit gedaan is.		
Zienswijze 3 Burg Brautigamlaan 72	a. In het ontwerpplan onder 5.4.1 wordt gesproken over humane risico's. Onaanvaardbare risico's kunnen niet worden uitgesloten bij deelgebied 2. Dit is op een steenworp afstand van onze woonwijk. Hoe de risico's worden beperkt en beheerst en gezorgd wordt dat wij niet blootgesteld worden lees ik niet terug. b. Het complex wordt tegenover mijn woning gebouwd, met hun voorzijde naar mijn voorzijde. Dit is een aantasting van onze privacy, zowel beneden als boven. Op geen enkele manier is hier rekening mee gehouden. Het complex had bijvoorbeeld kunnen eindigen net voor het hoekhuis aan de Burgemeester Brautigamlaan 76.	a. Zie beantwoording onder zienswijze 1b en zienswijze 2a. b. Zie beantwoording onder zienswijze 1a.	a. Artikel 3.5.3 wordt toegevoegd in de regels en de toelichting in paragraaf 5.4 wordt aangepast. b. Niet van toepassing