



Nota zienswijzen (anoniem)

Coördinatieregeling Wilhelminastraat 31-35 Breukelen

Planidentificatienummer (idn): IDN: NL.IMRO.1904. BPWilhmstr3135BKL-OW01

Auteur(s): D. Sengers

Datum: 26 augustus 2020

College: 15 september 2020

Commissie Fysiek domein: 6/13 oktober 2020

Raad: 3 november 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Zienswijzen.....	3
2.1	Reclamanten.....	3
2.2	Ontvankelijkheid	3
2.3	Zienswijzen	4
2.3.1	Reclamant 1.....	4
2.3.2	Reclamant 2.....	6
3	Staat van wijzigingen.....	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend voor de bouw van 12 levensloopbestendige appartementen op het perceel Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen. In de huidige situatie staan er 10 duplexwoningen op het perceel. Deze woningen zijn in eigendom van Woningstichting Vecht en Omstreken. Door de woningstichting is aangegeven dat deze duplexwoningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd.

1.2 Proces tot nu toe

De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 besloten dat de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast mag worden voor dit project.

Het college heeft 30 juni 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen. Dit voornemen is op donderdag 2 juli 2020 gepubliceerd in de Staatscourant. In de periode van vrijdag 3 juli tot en met donderdag 13 augustus 2020 was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er twee zienswijzen ingekomen, waarvan een ondertekend door meerdere personen.

De zienswijzen worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamanten

Reclamant 1: Domineeslaantje 47 Breukelen

Digitaal ingediend 20 juli 2020.

Reclamant 2: IJdok 17 Amsterdam, namens een aantal omwonenden

Schriftelijk ingediend 12 augustus 2020

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant geeft aan dat er eerst een plan voor laagbouw was en vindt dit gebouw te groot en niet passen in de wijk.	Dit is het enige plan wat officieel is ingediend en waarvan het college heeft besloten die in procedure te brengen. Het gebouw is d.d. 19 maart en 11 mei 2020 beoordeeld door de Welstandcommissie en die heeft een positief advies gegeven. De Welstandcommissie geeft in de adviezen onder andere aan dat in de bouwmassa het programma aan appartementen zodanig is opgenomen en vormgegeven, dat het karakter van het woonbuurtje niet wordt aangetast. Aangezien er in de Wilhelminastraat al een soortgelijk gebouw staat, is de gemeente van mening dat het gebouw wel past in de wijk. Tegenover het bouwplan in de Wilhelminastraat is in 2016 een appartementencomplex met 18 woningen gerealiseerd. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Reclamant wil dat er maximaal 10 meter hoog wordt gebouwd en dat er niet zoals bij het Hortense Kwartier toch hoger gebouwd kan worden door gebruik te maken van een 15% marge in het bestemmingsplan.	We hebben tijdens de procedure gebruik gemaakt van de gemeentelijke coördinatieregeling. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning lagen tegelijk ter inzage. Belanghebbenden konden direct zien hoe het plan binnen de regels van het bestemmingsplan is uitgewerkt. De nokhoogte van het bouwplan is niet hoger dan 10 meter dus ook de omgevingsvergunning voorziet niet in een bouwhoogte hoger dan 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was ook een algemene afwijkingsregel opgenomen om met maximaal 15% te kunnen afwijken van de maten in het bestemmingsplan. Aangezien deze niet nodig is zullen wij de afwijkingsregel verwijderen uit het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zorg van reclamant. Conclusie: De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	Ja

c.	Reclamant wil dat het gebouw kleiner ontworpen wordt door maar 10 woningen te bouwen en deze niet levensloop bestendig te maken.	In navolging van provinciaal ruimtelijk beleid zet de gemeente Stichtse Vecht in op het zoveel mogelijk uitbreiden van de woningvoorraad binnen de bestaande kernen. In het geval van deze zogenaamde “inbreiding” probeert de gemeente niet alleen kansen te benutten voor vergroting van de woningvoorraad maar zet zij ook in op een passende, toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Dit doet de gemeente onder andere aan de hand van de Woonvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 november 2019. Uit de Woonvisie blijkt niet alleen dat er een grote woningbehoefte is, specifiek is er behoefte aan sociale woningbouw. Het voorliggende plan komt tegemoet aan deze ambitie. Een uitbreiding van het aantal woningen moet echter wel voldoen aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat hier kan worden voldoen en dat het toevoegen van twee woningen ruimtelijk inpasbaar is. De ambities van de Woningstichting liggen in het verlengde van de gemeente om betaalbare woningen te realiseren die in het bijzonder geschikt zijn voor langer zelfstandig thuis bewoning. Deze behoefte is erg actueel onder de sociale doelgroepen en gaande demografische veranderingen (o.a. vergrijzing) binnen Nederland. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
----	---	--	-----

2.3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamanten geven aan geen bezwaar te hebben tegen het vernieuwen van deze woningen, maar verwijzen naar een ander plan waarover de Woningstichting in 2017 gecommuniceerd heeft. Men vindt dat men overvallen is door dit (nieuwe) plan en dat de Woningstichting op het allerlaatste moment dit plan heeft gemaakt. Volgens reclamanten blijkt dat ook omdat er op een pagina van een onderzoek (BLVC) een tekening staat van een ander plan.	Dit is het enige plan wat officieel is ingediend en waarvan het college heeft besloten die in procedure te brengen. De woningbouwvereniging en gemeente hebben in aanloop naar voorliggend plan en bijbehorende procedure veelvuldig met omwonenden over dit plan gecommuniceerd in het voortraject. Tevens hebben ze een informatieavond georganiseerd. Daar waren ook raadsleden en ambtenaren van de gemeente bij aanwezig. Wij herkennen ons dan ook niet in de opmerking dat men is overvallen door de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten. Zowel uit het bestemmingsplan als het bouwplan is voldoende duidelijk af te leiden wat het bouwplan behelst en welk gebouw er komt. Het gegeven dat er in een bijlage bij de omgevingsvergunning een andere tekening staat maakt dat niet anders. De tekening komt voort uit het bijgevoegd rapport van Windmill/Kragten uit 2016 welke als bijlage is toegevoegd aan het BLVC-plan onder hoofdstuk 8communicatieplan. De inhoud van het rapport heeft betrekking op het onderzoek naar externe veiligheid. Dat hier nog gebruik is gemaakt van een eerdere versie doet niets af aan de conclusies van dit onderzoek en de uitvoerbaarheid van het plan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Reclamanten hebben twijfels over de financiële haalbaarheid van het plan en of de gemeente haar verplichting inzake het verleggen van het planschaderisico scherp heeft.	De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de Woningstichting gesloten. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Voor een uitgebreide omschrijving van de economische uitvoerbaarheid verwijzen we naar paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

c.	Reclamanten vinden dat het Spoorboekje Ruimtelijke plannen niet is nageleefd. Het belangrijkste argument hiervoor is dat het plan gedurende het proces is gewijzigd.	Het Spoorboekje Ruimtelijke Plannen is een werkproces, geen wettelijke verplichting, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld. Deel A gaat over ruimtelijke plannen en deel B gaat over een bestemmingsplanprocedure. In beide delen staan verplichte maar veelal optionele instrumenten om de participatie vorm te geven. Verplichte onderdelen uit de delen A en B zijn een digitale nieuwsbrief en officiële publicatie voor de bewoners en een Raadsinformatiebrief voor de gemeenteraad. Allen zijn uitgevoerd. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van diverse optionele instrumenten voor participatie. Zo heeft de initiatiefnemer geparticipeerd in het voortraject door het organiseren van bijeenkomsten op 25 november 2019. De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 besloten dat de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast mag worden voor dit project. Ter voorbereiding op deze formele procedure hebben één omwonende en de initiatiefnemer ingesproken tijdens de Commissie. Fysiek Domein d.d. 11 februari 2020. Het ontwerpbestemmingsplan is, zoals gebruikelijk, raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en heeft daarnaast ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Dat laatste geldt ook voor de overige ontwerpbesluiten zoals de ontwerp omgevingsvergunning. Desgewenst konden de stukken ook opgestuurd worden. Tijdens het proces is steeds uitgegaan van het plan van 12 levensloopbestendige woningen. Wij onderschrijven de opmerking dat het plan tijdens het proces gewijzigd is dan ook niet. Vanwege de landelijke Coronamaatregelen hebben wij in plaats van een informatieavond digitale spreekuren georganiseerd. Tijdens deze spreekuren konden belanghebbenden, desgewenst, direct in contact komende met de behandelend ambtenaar. Hier heeft echter niemand gebruik van gemaakt. Met bovenstaande heeft de gemeente ruimschoots voldaan aan het “Spoorboekje” en rekening houdend met de Coronamaatregelen alternatieven contactmomenten geboden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
----	---	--	-----

d.	Reclamanten zijn van mening dat bouwplan stedenbouwkundig onverantwoord is, omdat er geen gestapelde woningbouw in de omgeving voorkomt.	In de Wilhelminastraat recht tegenover dit bouwplan staat een appartementencomplex welke recent is gebouwd. De conclusie van reclamanten dat er geen gestapelde woningbouw in de omgeving voorkomt is dan ook onjuist. Het huidige bestemmingsplan voorziet in woningen met een nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 6 meter. Daarbij mag 15% worden afgeweken. De nieuwe bouwmassa zal ten opzichte van de huidige bebouwing (10 woningen) iets hoger, breder en dieper worden. Dit komt voort uit gewijzigde bouwregelgeving en behoefte tot levensloopbestendige woningen. Wij zijn van mening dat dit geen invloed heeft op het straatbeeld. Dit wordt ook bevestigd door het positieve advies van de Welstandcommissie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
e.	Reclamanten zijn van mening dat het gebouw in strijd is met de Welstandsnota van de gemeente Stichtse Vecht.	Wij leggen bouwplannen altijd voor aan de onafhankelijke Welstandscommissie. Zij beoordelen of een bouw plan voldoet aan de Welstandsnota en de redelijke eisen van welstand. Het gebouw is d.d. 19 maart en 11 mei 2020 beoordeeld door de Welstandcommissie en die heeft een positief advies gegeven. Wij verwijzen hierbij dan ook naar de inhoud van deze adviezen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
f.	Reclamanten zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen voor parkeeroverlast zal zorgen. Ook vindt men de plaatsing van het parkeergebied stedenbouwkundig onverantwoord.	Uit het parkeeronderzoek (bijlage C van de toelichting) blijkt dat de parkeereis 3 parkeerplaatsen is. Dit volgt uit een berekening conform het GVVP welke door de gemeenteraad van de Stichtse Vecht is vastgesteld. Het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte blijft gelijk. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeereis. Voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing van de parkeerplaatsen verwijzen wij naar het positieve advies van de Welstandscommissie over dit bouwplan. Zij hebben geen opmerkingen gemaakt over de parkeerplaatsen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

3 Staat van wijzigingen

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de Regels:

- Artikel 9, lid 1, sub a2 wordt verwijderd

Er zijn geen ambtelijke aanpassingen.