



Nota Overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Laan van Niftarlake 40-42 Tienhoven

Projectnummer:

NL.IMRO.1904.WPLvNiftarl4042THN-OW01

Datum:

December 2017

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
1.3 Overzicht van inspraak- en overlegreacties.....	3
2 Algemene onderwerpen	4
3 Overlegreacties	5
3.1 Provincie Utrecht.....	5
3.2 Veiligheidsregio Utrecht.....	5
3.3 ODRU.....	5
3.4 BTOM.....	6
4 Ambtshalve wijzigingen	8
4.1 Verbeelding.....	8
4.2 Regels.....	8
4.3 Toelichting.....	8
5 Staat van wijzigingen	9
5.1 Verbeelding.....	9
5.2 Regels.....	9
5.3 Toelichting.....	9

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota inspraak- en overlegreacties heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 te Tienhoven, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het voorontwerpwijzigingsplan. In deze nota wordt elke inspraak- en overlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

Het voorontwerpwijzigingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpwijzigingsplan is op 4 oktober 2017 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan een vijftal instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Er zijn 4 overlegreacties ontvangen.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in hun nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden onderwerpen behandeld die in meerdere inspraak- en overlegreacties aan de orde worden gesteld. Waar mogelijk wordt bij de beantwoording van individuele inspraak- en overlegreacties verwezen naar het antwoord van de gemeente Stichtse Vecht zoals verwoord in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 3 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van inspraak- en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpwijzigingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen.

1.3 Overzicht van inspraak- en overlegreacties

3.1	Provincie Utrecht	ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl
3.2	Waternet	ruimtelijkeplannen@waternet.nl
3.3	Veiligheidsregio Utrecht	risicobeheersing@vru.nl
3.4	ODRU	info@odru.nl
3.5	Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen	bestuur@btom.nl

2 Algemene onderwerpen

In de inspraak- en overlegreacties worden door insprekers en overlegpartners onderwerpen aan de orde gesteld die in meerdere reacties terugkeren en het individuele belang te boven gaan. Gegeven het belang van deze onderwerpen en strevend naar een doelmatige beantwoording van de ontvangen reacties, worden voorafgaand aan de beantwoording van elke afzonderlijke inspraak- en overlegreactie eerst deze onderwerpen met een algemene strekking besproken.

Er zijn geen onderwerpen van algemeen belang die aan de orde komen.

3 Overlegreacties

Het concept ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 is d.d. 2 november 2017 aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Provincie Utrecht
2. Waternet
3. Veiligheidsregio Utrecht
4. ODRU
5. Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen

Er is geen reactie ontvangen van Waternet. De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

3.1 Provincie Utrecht

Samenvatting

Door de provincie wordt opgemerkt dat het concept ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

3.2 Veiligheidsregio Utrecht

Samenvatting

De veiligheidsregio Utrecht merkt op dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een transportroute van gevaarlijke stoffen per weg, spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zijn de te realiseren woningen goed bereikbaar en is het plangebied in voldoende mate voorzien van bluswatervoorzieningen. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

Beantwoording

De reactie van de Veiligheidsregio Utrecht wordt ter kennisgeving aangenomen.

3.3 ODRU

Samenvatting

- a. De ODRU ontvangt graag een raming van de saneringskosten, zodat de financiële haalbaarheid van de plannen nader in beeld kan worden gebracht. Paragraaf 4.5 van de toelichting dient hierop te worden aangepast.
- b. Geadviseerd wordt een akoestische notitie aan te leveren waarin de geluidbelasting voor wegverkeer is berekend op de beoogde nieuwbouw. Omdat er aanwijzingen zijn dat de geluidbelasting vanwege de Laan van Niftarlake boven de 53 dB uitkomt, is er niet zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit moet worden benoemd in de toelichting. De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan, omdat het plangebied niet is gelegen in de geluidzone van een weg of spoorweg.
- c. Gevraagd wordt in de paragraaf luchtkwaliteit concreet inzicht te geven in de concentraties NO₂ en fijn stof voor zowel de huidige jaren als 10 jaar in de toekomst. Daarnaast dient onderbouwd te worden dat de advieswaarden van de WHO en GGD voor fijnstof, welke lager liggen dan de wettelijke grenswaarden, gehaald gaan worden in de toekomst.

- d. Geadviseerd wordt om de paragraaf externe veiligheid voor de volledigheid aan te vullen met het onderdeel elektromagnetische straling.
- e. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en een brandweerkazerne. Omdat de afstand tot deze bedrijven en brandweerkazerne tot reeds bestaande woningen kleiner is dan de afstand tot het plangebied, is het aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en dat er geen sprake zal zijn van (verdere) beperking van de bedrijven. Dit dient te worden beschreven in de toelichting. Daarnaast wordt gevraagd de toelichting aan te passen v.w.b. de volgende punten: de afstand tot aan het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt circa 30 tot 32 meter, de bedrijven aan de Laan van Niftarlake 39a, 47, 95 en de brandweerkazerne dienen voor de volledigheid te worden beschreven en er moet duidelijk worden gemaakt waarom het bedrijf op nr. 77 in milieucategorie 2 valt.
- f. De ODRU vraagt de paragraaf duurzaamheid aan te vullen met het actuele beleid op het gebied van duurzaamheid en de gratis licentie GPR gebouw te benoemen. Daarnaast dient te worden aangegeven dat binnen enkele decennia geen gebruik meer kan worden gemaakt van aardgas. Ook dient de toelichting te worden aangevuld met aantrekkelijke duurzame maatregelen om een duurzaam en toekomstgericht bouwplan te realiseren.

Beantwoording

- a. In paragraaf 4.5 bodem is nader onderbouwd dat de saneringskosten geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.
- b. In de toelichting wordt nader onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (afstemming ODRU).
- c. De paragraaf Luchtkwaliteit van de toelichting zal worden aangevuld naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen.
- d. Het aspect elektromagnetische straling is beschreven in de paragraaf Externe veiligheid.
- e. De opmerkingen van de ODRU zijn verwerkt in de paragraaf bedrijven en milieuzonering.
- f. In de paragraaf duurzaamheid wordt nader ingegaan op het actuele beleid en de licentie GPR gebouw wordt benoemd. Ook is aangegeven dat op termijn geen gebruik kan worden gemaakt van aardgas en worden maatregelen genoemd die het bouwplan duurzaam en toekomstgericht maken.

3.4 BTOM

Samenvatting

- a. De BTOM geeft aan dat zij door een misverstand in de onderlinge communicatie de stukken pas op 1 december heeft kunnen inzien. Daarom kunnen zij in het kader van het vooroverleg geen volledig advies uitbrengen. Zij zullen naar verwachting bij te ter inzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan het initiatief toetsen aan het DorpsOntwikkelingsPlan.
- b. De nokhoogte van 10 meter is niet in lijn met de kaders van het DorpsOntwikkelingsPlan zoals dit door de gemeente en inwoners is vastgesteld. In twee eerdere gesprekken zijn bezwaren over de nokhoogte door BTOM geuit aan de ontwikkelende partij. De BTOM is van mening dat een nokhoogte van 10 meter afwijkt van het dorpsbeeld en karakter. Gezien de aanwezige diversiteit kan het doel van het realiseren van voldoende m³ ook binnen de huidige contouren en zichtlijnen gerealiseerd worden, zonder afbreuk te doen aan het dorpsbeeld.

Beantwoording

- a. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b. In het DorpsOntwikkelingsPlan wordt aangegeven dat de kracht van het gebied onder meer zit in het behoud van de kleinschaligheid, de landelijkheid en het dorpskarakter. Behouden en versterken van de dorpskwaliteit is één van de visiepunten. Er worden in het visiedocument echter geen concrete uitgangspunten genoemd waaraan moet worden getoetst, zoals bijvoorbeeld een nokhoogte. Voor de woningen in het lint van Tienhoven geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-2'. Binnen deze bestemming is een maximale nokhoogte van 10 meter opgenomen. Hier voldoen de woningen aan. De huidige bebouwing in het plangebied bestaat uit een kerk en een parochiewoning in twee bouwlagen met kap. Deze bebouwing wijkt qua massa en hoogte af van de overige bebouwing ten oosten van de Laan van Niftarlake, dat overwegend bestaat uit één bouwlaag met kap. De nieuwe woningen sluiten met één bouwlaag met kap in ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht beter aan bij het bestaande dorpslint.

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Verbeelding

4.2 Regels

1. Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten zijn de regels op onderdelen aangepast.
2. Het IDN nummer van het wijzigingsplan is opgenomen in artikel 1.2.

4.3 Toelichting

1. Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten is de toelichting op onderdelen aangepast.
2. In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt aangegeven dat in het kader van de ontwikkeling overleg heeft plaatsgevonden met de welstandscommissie.

5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het concept ontwerp wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende inspraakreactie, overlegreactie of het gevolg van een overweging ambtshalve.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1		Ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Het IDN nummer van het wijzigingsplan is opgenomen in artikel 1.2.	Ambtshalve
2	Op verschillende plekken zijn ondergeschikte tekstuele aanpassingen gemaakt	Ambtshalve
3	Aan artikel 22 is lid 4.3 toegevoegd met een voorwaardelijke verplichting geluid	Zienswijze 3

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt aangegeven dat in het kader van de ontwikkeling overleg heeft plaatsgevonden met de welstandscommissie.	Ambtshalve
2	Paragraaf 4.4 'Luchtkwaliteit' is aangevuld met gegevens betreffende de huidige en toekomstige concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Daarnaast is onderbouwd dat de advieswaarden van de WHO en GGD voor fijnstof in de toekomst worden gehaald.	Zienswijze 3
3	In paragraaf 4.5 van de toelichting is nader onderbouwd dat de saneringskosten geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.	Zienswijze 3
4	In paragraaf 4.6 'Geluidhinder' wordt nader onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	
5	Paragraaf 4.7 'Bedrijven en milieuzonering' is aangevuld. Er is een beschrijving opgenomen van de bedrijven aan de Laan van Niftarlake 39a, 47, 95 en de brandweerkazerne. Er is nader onderbouwd dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en dat bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De afstand tot aan het dichtstbijzijnde bedrijf is gecorrigeerd en onderbouwd is waarom het bedrijf op nr. 77 in milieucategorie 2 valt.	Zienswijze 3
6	Het aspect elektromagnetische straling is in paragraaf 4.9 'Externe veiligheid' beschreven.	Zienswijze 3