

NOTA BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan
"Stammershoefstraat-Hogelandseweg, Vianen"

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 3

Volgnummer 1 4

Volgnummer 2 6

Volgnummer 3 8

Aanpassingen aan het bestemmingsplan 9



Inleiding

Toelichting plan

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de herstructurering van een binnenstedelijke locatie aan de Stammershoefstraat, hoek Hogelandseweg in de kern Vianen. Op initiatief van woningbouwstichting LEKSTEDewonen worden 8 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Ook het bestaande gebouw van De Vogelvriend wordt gesloopt en de aangrenzende volkstuinen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen) en wordt ook voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 17 juli 2020 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 171924) dat het ontwerpbestemmingsplan "Stammershoefstraat-Hogelandseweg, Vianen" zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken. In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het ontwerpbestemmingsplan in het voortraject beoordeeld door de volgende vooroverlegpartners:

- Omgevingsdienst regio Utrecht
- Provincie Utrecht;
- Waterschap Rivierenland;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Vitens;
- Oasen;
- Gasunie.

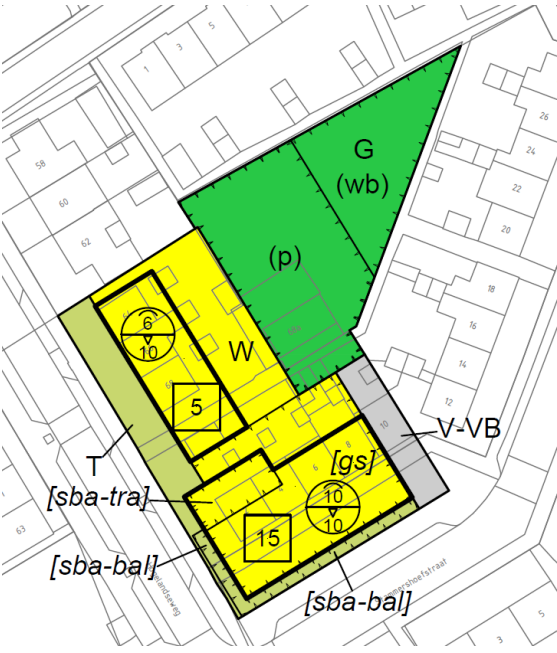
Tijdens de terinzagelegging zijn er 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. In de voorliggende "Nota beantwoording van zienswijzen" zal de ingediende zienswijzen worden behandeld en van een antwoord worden voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van een Nota beantwoording van zienswijzen ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tot slot zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit betreft.



Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Woon- en leefklimaat</u> Reclamant geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de situering van het bouwvlak van de grondgebonden rijwoningen. Reclamant vreest voor verminderde lichtinval en een belemmering van het uitzicht.	Aanvankelijk is er gekozen om het bouwvlak flexibel in te richten, zodat er tijdens de omgevingsvergunningsfase nog geschoven kon worden met de grondgebonden rijwoningen. Naar aanleiding van de reactie uit de buurt en ingediende zienswijze(n) is er besloten om het bouwvlak van de rijwoningen terug te brengen zoals weergegeven in het onderliggende bestemmingsplan 'Kom Vianen', waardoor de voorgevelrooilijn weer op nagenoeg dezelfde hoogte komt te liggen als Hogelandseweg nummer 62 te Vianen. Met als gevolg dat er niets veranderd aan het lichtinval en het uitzicht. Zie onderstaande afbeelding van de aangepaste verbeelding (bouwvlak van de 5 grondgebonden woningen is gewijzigd): 	Dit onderdeel geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingplan aan te passen. Het bouwvlak in de verbeelding wordt aangepast en komt in het verlengde van de voorgevel van het woningblok Hogelandseweg nummer 62 te liggen. Als gevolg van de wijziging aan de verbeelding zal artikel 6.2.1 lid e worden verwijderd.
b.	<u>Stedenbouwkundig oogpunt</u> Reclamant stelt dat er een rommelig straatbeeld ontstaat	Het ontwerpbestemmingsplan voorzag slechts in de mogelijkheid om het bouwvlak van de rijwoningen flexibel in te delen.	Dit onderdeel geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingplan aan te passen.

	wanneer de woningen verspringen.	Hier is naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n), en gesprekken met de omgeving van afgezien. Waardoor het bouwvlak van de grondgebonden woningen in het verlengde komt te liggen van het bouwblok Hogelandseweg nummer 58 t/m 62 te Vianen.	Het bouwvlak in de verbeelding wordt aangepast en komt in het verlengde van de voorgevel van het woningblok Hogelandseweg nummer 62 te liggen. Als gevolg van de wijziging aan de verbeelding zal artikel 6.2.1 lid e worden verwijderd.
--	---	--	--



Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Woon en leefklimaat</u> Reclamant geeft aan verminderde lichtinval te krijgen ten gevolge van de situering van het bouwvlak voor de rijenwoningen.	Zie beantwoording volgnummer 1a.	Dit onderdeel geeft aanleiding om het ontwerp-bestemmingplan aan te passen. Het bouwvlak in de verbeelding wordt aangepast en komt in het verlengde van de voorgevel van het woningblok Hogelandseweg nummer 62 te liggen. Als gevolg van de wijziging aan de verbeelding zal artikel 6.2.1 lid e worden verwijderd.
b.	<u>Vermindering van privacy</u> Reclamant geeft aan dat de privacy verminderd wordt vanwege de bouwplannen van de grondgebonden rijwoningen.	Zoals toegelicht in beantwoording volgnummer 1 a wordt het bouwvlak terug gebracht naar de huidige situatie. Waardoor de indruk dat er een vermindering van privacy optreedt wordt weggenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingplan aan te passen.
c.	<u>Straatbeeld en stedenbouwkundig oogpunt</u> Reclamant geeft aan dat het nieuwe bouwblok (zonder diepe voortuin) niet in het straatbeeld past.	Zie beantwoording volgnummer 1b. Daarnaast wordt de mogelijkheid om een (diepe) voortuin te realiseren ook weer hersteld op basis van de nieuwe verbeelding.	Dit onderdeel geeft aanleiding om het ontwerp-bestemmingplan aan te passen. Het bouwvlak in de verbeelding wordt aangepast en komt in het verlengde van de voorgevel van het woningblok Hogelandseweg nummer 62 te liggen. Als gevolg van de wijziging aan de verbeelding zal artikel 6.2.1 lid e worden verwijderd.



Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Woon en leefklimaat</u> Reclamant geeft aan een verminderde lichtinval te krijgen ten gevolge van het bouwplan. En stellen voor om 4 in plaats van 5 grondgebonden woningen te realiseren.	Zie beantwoording volgnummer 1a. De te realiseren grondgebonden rijwoningen zijn niet beduidend hoger dan in de huidige situatie. En zullen net zoals in de bestaande situatie terug gebouwd worden met twee bouwlagen en een kap, op dezelfde voorgevelrooilijn zoals in de huidige situatie. Het lichtinval wordt hierdoor niet direct verminderd. Daarnaast heeft reclamant het over een boom voor het huis dat de ergste lichthinder veroorzaakt. Deze boom behoort niet tot het plangebied. Indien reclamant van mening is recht te hebben op schadevergoeding wegens beperking van lichtinval, staat het reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingplan aan te passen.
b.	<u>Logistiek (verkeer en parkeren)</u> Reclamant stelt dat de hoofdingang van het appartementen-complex aan de Stammershoefstraat gerealiseerd dient te worden. Aangezien de Hogelandseweg volgens reclamant de drukste doorgaande weg in de wijk is.	Momenteel is het nieuwe inrichtingsplan zo ingericht dat gemotoriseerde voertuigen via de Stammerhoefstraat het complex betreden en verlaten. Hierdoor wordt de Hogelandseweg niet extra belast. Er is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Het plan is door de verkeerskundige van de gemeente getoetst en hieruit is gebleken dat er door het plan geen extra belemmeringen plaatsvinden ten behoeve van parkeren en verkeersintensiteit.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingplan aan te passen.
	Reclamant stelt voor om aan de Stammersoefstraat 2 en aan de Hogelandseweg 2 aangrenzende parkeerplaatsen in te richten voor laad- en losplaatsen.	Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm, er is gerekend met de kengetallen zoals omschreven in de CROW-publicatie 381. Deze berekening voorziet in parkeren op eigen terrein in combinatie met parkeren in de openbare ruimte. Kort samengevat is er theoretisch gezien ruimte voor laden en lossen in de openbare ruimte. Of deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte hiervoor apart ingericht dienen te worden maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingplan aan te passen.



Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Nr.	Beantwoording	Aanpassing
1.	Volgnummer 1a en 2a - Verbeelding	Het bouwvlak in de verbeelding wordt aangepast en komt in het verlengde van de voorgevel van het woningblok Hogelandseweg nummer 62 te liggen.
2.	Volgnummer 1b en 2c - Regels	Als gevolg van de wijziging aan de verbeelding zal artikel 6.2.1 lid e worden geschrapt, waarna de overige bepalingen zijn vernummerd en waar nodig hernoemd.

