

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten

Mei 2019

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN DORPSPLEIN, VLEUTEN.....	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT.....	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan.....</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN.....	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>7</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
	ZIENSWIJZE 1.....	9
	ZIENSWIJZE 2.....	13
	ZIENSWIJZE 3.....	14

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten

Het plangebied ligt aan de westkant van Utrecht in de kern van Vleuten. Het plangebied is begrensd door de Nieuwe Vaart in het noorden, de Schoolstraat in het oosten, de Dorpsstraat in het zuiden en woningen in het westen. Het doel van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van maximaal negen woningen, een gezondheidscentrum en de herinrichting van het plein planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 december 2018 tot en met donderdag 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de

wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze worden wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Twee zienswijzen gaan over de woonbestemming voor een vrijstaande woning aan de Dorpsstraat. Indiërs wijzen op het groene karakter dat verloren gaat, de maximale bouwhoogte, de positie en vorm van het bouwvlak, de kap van een boom, verlies van privacy, schaduwhinder, de stedenbouwkundige inpassing van de woning, het minder waard worden van woningen in de omgeving, overlast hangjongeren en slordige leefomgeving parkeerterrein links van het wijkservicecentrum. Een zienswijze gaat over het mogen aankopen van een stuk grond en het uitbreiden van de maximale bruto vloeroppervlakte voor het kantoor.

In hoofdstuk 3 zijn de samenvattingen van de zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing bouwvlak 'Wonen' op de verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel 1 van zienswijze 1 en onderdeel 1 van zienswijze 2 wordt het bouwvlak circa 5 meter verplaatst vanaf de weg zodat de witte paardenkastanje kan worden gespaard.

2.3.1.2 Aanpassing aanduiding maximum vloeroppervlakte bvo (m²) op de verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel 2 van zienswijze 3 is het maximum vloeroppervlakte vergroot van 200 m² naar 210 m² bvo.

2.3.1.3 Aanpassing maximum bouwhoogte op de verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel 4 van zienswijze 1 en onderdeel 1 van zienswijze 2 is de maximale bouwhoogte van de vrijstaande woning aangepast naar 10 meter.

2.3.1.4 Schrappen van de wijzigingsbevoegdheid

Naar aanleiding van onderdeel 2 van zienswijze 1 is de wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing bouwvlak 'Maatschappelijk' op de verbeelding

Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt met ongeveer 11 m² vergroot om een hoge kostenpost voor installatietechniek te voorkomen. Op deze plek is al bebouwing aanwezig en er lopen leidingen. De bebouwing en de leidingen worden met de vergroting van het bouwvlak in stand gelaten. Deze kleine aanpassing van het bouwvlak heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 4.1.2.

Naar aanleiding van onderdeel 1 van zienswijze 1 en onderdeel 1 van zienswijze 2 wordt de tekst in paragraaf 4.1.2. onder het kopje Stedenbouwkundige uitgangspunten aangepast:

Dorpsstraat

Aan de Dorpsstraat wordt de historische lintstructuur versterkt. Tussen de woning nummer 11 en het voormalig Raadhuis is ruimte voor één vrijstaande woning met een maximale hoogte van 2 bouwlagen met kap. Uitgangspunt is dat de bestaande beeldbepalende witte paardenkastanje behouden blijft.

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 5.9 van de toelichting

Naar aanleiding van onderdeel 1 van zienswijze 1 en onderdeel 1 van zienswijze 2 wordt de tekst in paragraaf 5.9 aangepast:

In het plangebied is in juli 2016 door bomeninventarisatiebureau Pius Floris een bomeninventarisatie uitgevoerd, zie bijlage 9. Er staan 62 bomen binnen het plangebied. De bomen hebben een goede kwaliteit, enkele kastanjes hebben een matige tot slechte kwaliteit vanwege kastanjabloedingsziekte. De boomsoorten die voorkomen zijn vooral plataan, haagbeuk en paardenkastanje. De stamdiameter van de bomen is van 10 cm tot 60 cm. De conditie van de bomen is matig tot goed.

De bestaande bomen zijn zoveel als mogelijk ingepast. Er zullen als gevolg van de nieuwe gebouwen en een aantal noodzakelijk inritten 15 bomen moeten worden geveld. Deze bomen zijn allen velpergunningplichtig gesteld. Twee bomen zijn verplantbaar op grond van bovengrondse waarneming. Het betreft een haagbeuk (boomnr. 4) en een glansmispel (boomnr. 1217809). Nader onderzoek zal uitwijzen of de bomen inderdaad verplantbaar zijn. Er zullen 8 nieuwe bomen van de 1e grootte worden teruggeplant in het plangebied van het bestemmingsplan. De overige 7 bomen zullen buiten het plangebied worden gecompenseerd. De boomsoorten zullen moeten passen binnen het bomenbeleidsplan en de bestaande boomstructuur en zijn nader te bepalen in de volgende planfase. Bij de bestaande bomenrij langs de Nieuwe Vaart en de parkeerstraat zal de bandenlijn van de nieuwe parkeerplaatsen op dezelfde lijn liggen als de huidige bandenlijn. De parkeerplaatsen liggen iets verdiept, er mogen geen boomwortels beschadigd worden bij de aanleg. Onder de aangrenzende parkeerplaatsen zal bomengranulaat worden aangebracht om de groeiruimte voor deze bomen te verbeteren. De nieuwe bomen zullen op voldoende afstand van kabels en leidingen worden geplaatst.

In de APV is de verplichting opgenomen dat elke te kappen boom moet worden gecompenseerd en als dat niet mogelijk is over te gaan tot financiële compensatie. Zeven bomen worden in het plangebied gecompenseerd. De insteek is om de overige 7 bomen in het centrumgebied Vleuten te compenseren, bijvoorbeeld aan de Hindersteinlaan en de twee groene ruimtes aan Torenpleinkerk. Daarnaast zijn er ook nog financiële middelen beschikbaar om in het uiterste geval over te gaan tot financiële compensatie. De inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht, mocht een goede inpassing in het centrumgebied Vleuten niet mogelijk zijn. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

2.3.3.3 Aanpassing paragraaf 5.15 van de toelichting

Naar aanleiding van onderdeel 3 van zienswijze 1 en onderdeel 1 van zienswijze 2 wordt de tekst in paragraaf 5.15 toegevoegd:

5.15 Bezonning

Plansituatie

Voor het plangebied is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie geeft inzicht in de mogelijke schaduwwerking van de beoogde bouwwerken op de omgeving. Met behulp van schaduwmodellen is in beeld gebracht in hoeverre de bouwwerken invloed hebben op de bezonning van de naastgelegen panden.

In de bezonningsstudie is uitgegaan van diverse tijdstippen van de representatieve dagen in het jaar. De effecten zijn op grond van de maximale mogelijkheden van bestemmingsplan 'Dorpsplein, Vleuten' en het geldende bestemmingsplan 'Vleuten' in beeld gebracht. Door het ontbreken van erfafscheidingen, beplanting en bomen wordt in deze studie de worst-case situatie getoond. Het bezonningsonderzoek is opgenomen in Bijlage 11.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in de wintermaanden op 21 maart en op 22 december om 10.00 uur en 12.00 uur schaduweffecten zijn op een perceel aan de Dorpsstraat als gevolg van de geplande woning. Op 20 juni om 10.00 uur en op 23 september om 10.00 en 12.00 uur zijn schaduweffecten. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn er in de wintermaanden en op 23 september in de ochtend echter ook al effecten op hetzelfde perceel mogelijk. In een stedelijke omgeving is dat niet ongebruikelijk. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat de effecten met toepassing van 10% afwijkingsregeling beperkt zijn.

Conclusie

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er enige schaduweffecten optreden als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied. Dit wordt in een stedelijke omgeving aanvaardbaar geacht.

2.3.3.4 Toevoeging bezonningsstudie in bijlage 11

Naar aanleiding van onderdeel 3 van zienswijze 1 en onderdeel 1 van zienswijze 2 is de Bezonningsstudie Dorpsplein Vleuten toegevoegd.

2.3.3.5 Toevoeging planschaderisicoanalyse in bijlage 12

Naar aanleiding van onderdeel 1 van zienswijze 2 is de planschaderisicoanalyse toegevoegd.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 5.2 van de toelichting

Voor het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Daarin is voor het plan Dorpsplein Vleuten beoordeeld of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De conclusie is dat daarvan geen sprake is, zodat het opstellen van een MER voor het plan Dorpsplein Vleuten niet nodig is. Voor de terinzagelegging is in mandaat het besluit over de vormvrije mer-beoordeling genomen. De voorgenomen wijzigingen hebben geen gevolgen voor de vormvrije mer-beoordeling. Paragraaf 5.2 wordt als volgt aangepast:

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

Plansituatie

De in dit plan opgenomen activiteit(en) staat(n) vermeld in lijst D van de bijlage Besluit m.e.r., waarvoor een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Conclusie

De in het plan opgenomen activiteiten overschrijdt niet voor deze categorie geldende drempelwaarde uit het Besluit-m.e.r. (in casu D 11.2, "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"). Het bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten is te beschouwen als het ruimtelijke plan dat in de aanleg van het stedelijke ontwikkelingsproject voorziet. Aangezien de geplande ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft (minder dan 2.000 woningen en minder dan 200.000 m² aan bedrijfsoppervlakte) is sprake een vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie Bijlage 1) blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht bij de uitvoering van het plan. Daarom heeft het college besloten dat voor het bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De conclusie is dat deze ontwikkeling volop kansen biedt voor een verbetering van de milieusituatie. Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Zo is het bouwvlak van de vrijstaande woning verplaatst en is het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' iets vergroot. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de vormvrije mer-beoordeling. De conclusies uit de Vormvrije mer-beoordeling blijven onveranderd.

2.3.4.2 Toevoeging Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling in bijlage 1
De Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Dorpsplein Vleuten is in bijlage 1 toegevoegd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Kavel voor vrijstaande woning aan de Dorpsstraat.

Indiener is het niet eens met het voorstel om aan de Dorpsstraat een kavel uit te geven voor een vrijstaande woning en daarvoor de bestemming naar wonen te wijzigen. Zij geven hiervoor een aantal argumenten. De eerste is de oorspronkelijke situatie, huidige- en nieuwe bestemming. Het perceel waar de nieuwe woning aan de Dorpsstraat heeft sinds indieners hun huis kochten een groen karakter. Op de erfgrans stonden coniferen en daarnaast stonden diverse struiken en drie bomen. Twee van de drie bomen zijn in de loop der jaren gekapt door de gemeente. In 1994 had het perceel de bestemming 'Openbaar groen, plantsoen, berm, talud'. Deze bestemming is in 2009 of 2010 gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiertegen hebben indieners in augustus 2009 tevergeefs bezwaar ingediend.

De huidige bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming mogen binnen het bouwvlak gebouwen worden opgericht met een hoogte van maximaal 4 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en is de vorm en positie van het bouwvlak gewijzigd. Ook is de maximale bouwhoogte verhoogd.

Deze wijziging, de verhoging van de bouwhoogte en een ongunstigere vorm en positie van het bouwvlak is volgens indieners een verslechtering van de situatie. Ook zal de situatie volgens indieners verslechteren door de kap van de enig overgebleven boom. Dit wordt veroorzaakt door het bouwvlak wat verder naar voren doorloopt. Indieners geven aan dat er een fout in het ontwerpbestemmingsplan staat. In paragraaf 4.1.2. staat dat de bestaande beeldbepalende plataan behouden blijft. Indieners geven aan dat er op deze strook grond alleen een oude kastanje staat.

Reactie

De gemeenteraad heeft beleidsruimte om bestemmingsplannen vast te stellen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Er kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan geldende bestemmingsplannen. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Van belang is dat de bestemmingen 'Wonen' (artikel 6) en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 5) van het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten aanplant van groen niet uitsluiten. Dat blijft planologisch mogelijk. In het geldende bestemmingsplan Vleuten zijn de gronden aangewezen als 'Maatschappelijk' (artikel 8) en 'Verkeer' (artikel 10). Het is al mogelijk om op grond van het geldende bestemmingsplan het hele terrein te verharderen. Daar brengt het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten geen verandering in. In de ruimtelijke ordening geldt het principe van 'toelatingsplanologie': bestemmingen staan iets toe maar verplichten niet tot het doen. Meer concreet, dit bestemmingsplan verplicht niet tot het kappen van bomen of het bouwen van een woning. Het bestemmingsplan staat slechts iets toe. Indiener geeft terecht aan dat de beeldbepalende boom een witte paardenkastanje betreft en geen plataan. Om deze kastanje te sparen, is het bouwvlak circa vijf meter verplaatst.

In paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is de bomenparagraaf opgenomen. Deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van de laatste inzichten. Hierin is aangegeven dat in de APV de verplichting is opgenomen dat elke te kappen boom moet worden gecompenseerd en als dat niet mogelijk is over moet worden gegaan tot financiële compensatie. Acht bomen worden in het plangebied gecompenseerd. De insteek is om de overige 7 bomen in het centrumgebied Vleuten te compenseren, bijvoorbeeld aan de Hindersteinlaan en de twee groene ruimtes aan Torenpleinkerk. Daarnaast zijn er ook nog financiële middelen beschikbaar om in het uiterste geval over te gaan tot financiële compensatie. De inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht, mocht een goede inpassing in het centrumgebied Vleuten niet mogelijk zijn. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen noodzaak om aanvullende eisen op te nemen in het bestemmingsplan als de Algemene Plaatselijke Verordening al voorziet in een regeling¹. Dit onderdeel van de zienswijze is dus niet zozeer gericht tegen het bestemmingsplan maar tegen de uitvoering ervan. Indiener kan bezwaar aantekenen tegen de vergunning voor het kappen van bomen.

In het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten is de afstand tussen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' (waar de nieuwe woning gerealiseerd mag worden) tot aan de bestemmingsgrens van indiener ongeveer 3 meter en de afstand tussen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' en de woning van indiener is ongeveer 6 meter. In een stedelijke omgeving zijn dit geen ongebruikelijke afstanden. Daarnaast volgt uit het beleid van de gemeente Utrecht (coalitieakkoord 'Utrecht: ruimte voor iedereen', de Omgevingsvisie Utrecht en de Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei (2016) dat binnenstedelijk bouwen van woningen een belangrijk speerpunt is. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Het toevoegen van woningen past dus in de gemeentelijke ambitie.

2. Privacy

Indieners vrezen voor hun privacy omdat er vanuit de nieuwe woning vermoedelijk zicht is op hun tuin. Een oorzaak hiervan is dat het bouwvlak in de lengte is ingetekend, terwijl de woning van indieners in de breedte is gebouwd. Het bouwvlak loopt daardoor verder naar achteren. Volgens indieners vergroot dit de kans op zicht op de tuin en leidt dat tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden. Op dit moment hebben indieners gehele vrijheid op het terras en dit zal in de nieuwe situatie waarschijnlijk niet meer het geval zijn.

Reactie

Uitgaande van de bebouwingsmogelijkheden waarin het bestemmingsplan Vleuten voorziet, valt niet uit te sluiten dat er zicht op de tuin en het terras van indieners zal plaatsvinden. Ook kan worden aangenomen dat de privacy van indieners zal worden aangetast, aangezien zij in de beoogde situatie zullen worden geconfronteerd met een woning naast de eigen woning. Het plan leidt echter niet tot een onaanvaardbare aantasting van hun uitzicht en privacy. Zoals eerder aangegeven, is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling waarvoor minder zware eisen mogen worden gesteld aan privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woning was in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad 12 meter (11 meter plus de 10% binnenplanse afwijkingsmogelijkheid). Deze bouwhoogte is echter aangepast naar 11 meter (10 meter plus de 10% binnenplanse afwijkingsmogelijkheid). Daarnaast is de afstand van de geplande woning tot de perceelgrens van indieners ongeveer 3 meter en de afstand van de woning tot het terras ongeveer 6 meter. Dit is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

Ook voldoet het plan aan de eisen die het burennrecht stelt. Op grond van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek is het namelijk niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van het erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Aangezien de woning op meer dan 2 meter (circa 3 meter) van de erfsgrens van indiener is gepositioneerd, wordt voldaan aan het burennrecht. De wijzigingsbevoegdheid is geschrapt om te voorkomen dat bebouwing op een kleinere afstand van de perceelsgrens kan worden gerealiseerd. Het haaks positioneren van het bouwvlak is geïnspireerd op het naastgelegen perceel van het object. In de belangenafweging weegt het belang om op deze plek een woning mogelijk te maken zwaarder dan het belang van indieners.

3. Schaduwhinder

Indieners geven aan dat de nieuwe woning vermoedelijk schaduwhinder zal veroorzaken in de keuken en de tuin omdat er hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte gebouwd mag worden. Het gaat hierbij om de ochtend en middag. Indieners verzoeken de gemeente om hiernaar een zonnestudie uit te voeren.

¹ ABRvS 14 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3191, r.o. 5.5. e.v.

Reactie

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de effecten op grond van de maximale mogelijkheden het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten en het geldende bestemmingsplan Vleuten in beeld zijn gebracht. Daarbij is uitgegaan van een woning met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte 10 meter (zie voor de aangepaste bouwhoogte de beantwoording van onderdeel 4 van deze zienswijze). Ook is de situatie onderzocht op basis van 10% afwijking van de maximale maatvoering: goothoogte van 6,6 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

Uit de bezonningsstudie volgt dat er in de wintermaanden op 21 maart en op 22 december om 10.00 uur en 12.00 uur schaduweffecten zijn op de tuin van indiener als gevolg van de geplande woning aan de Dorpsstraat. Op 20 juni om 10.00 uur en op 23 september om 10.00 en 12.00 uur zijn schaduweffecten. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn er in de wintermaanden en op 23 september echter ook al effecten op de tuin van indiener mogelijk, met name in de ochtend. In een stedelijke omgeving is dat niet ongebruikelijk. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat de effecten met toepassing van 10% afwijkingsregeling beperkt zijn. Er is dus geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4. Architectuurhistorische waarde en bouwhoogte

Indieners verwijzen naar paragraaf 2.3.8 van het ontwerpbestemmingsplan waarin staat dat het plangebied aangeduid wordt met het beleidsniveau 'respect'. Dit houdt in dat essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent: samenhang en structuur van het landelijke (en stedelijke) beeld staat voorop, respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm.

Indieners verwijzen ook naar paragraaf 3.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan. Het pand aan de Dorpsstraat 9 waar de nieuwe woning naast zal komen te staan wordt daarin aangeduid als een pand met architectuurhistorische waarde als een pand van sobere maar statige 19^e-eeuwse architectuur. Indieners geven aan dat hun huis en huizen aan de overzijde ook historische panden van 19^e-eeuwse architectuur zijn. Er zijn ook twee panden aan de Dorpsstraat die zijn aangewezen als gemeentelijk monument van architectonische waarde en van belang als karakteristiek en beeldbepalend panden aan de Dorpsstraat. Indieners vinden het niet van 'respect' getuigen dat er in de directe omgeving van historische panden een nieuw pand komt te staan.

De nieuwe woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Het huis van indieners en een andere woning in de omgeving bestaan uit één laag met een dak en zijn derhalve ongeveer 6 meter hoog. De nieuwe woning zou maximaal 11 meter hoog mogen worden. Artikel 11 lid 1 maakt ook nog een afwijking van 10% mogelijk, feitelijk is de maximumhoogte dan 12,1 meter. Dit is twee keer zoveel als de omliggende gebouwen en past volgens indieners niet in het kader van de omgeving.

Reactie

Een woonhuis van twee lagen en een kap past stedenbouwkundig gezien goed in deze omgeving aangezien in de directe nabijheid meerdere gebouwen zijn met dit aantal bouwlagen. De korrelgrootte en de voorgestelde bouwhoogte zijn daarnaast ook passend binnen het karakter van de Dorpsstraat waar twee lagen (met kap) een veel voorkomende hoogte is en naar de westzijde de straat gekarakteriseerd wordt door semi-vrijstaande bebouwing met kleine korrelgrootte. Volgens het geldende bestemmingsplan Vleuten zijn in de directe omgeving van het plangebied woningen toegestaan met één a twee bouwlagen² en een kap. Een maximale bouwhoogte is niet bepaald. In diverse stedenbouwkundige plannen van eisen, zoals Hart van de Meern Noord, is voor een laag een hoogte van drie meter aangehouden. Twee bouwlagen met een kap is in het bestemmingsplan Hart

² Een bouwlaag is op grond van artikel 2.1 onder h van de planregels omschreven als een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of bouwlagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw (zoals kelder of souterrain) en zolder.

van de Meern Noord vertaald naar een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Ook hier gelden de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden van 10%. Dit is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van indieners is de maximale bouwhoogte aangepast naar 10 meter. De goothoogte is niet gewijzigd.

Het bestemmingsplan geeft slechts bouw- en gebruiksmogelijkheden. Pas in het kader van de uitvoering komt het aspect architectuur en welstand aan bod. Op grond van artikel 2.10 lid 1 onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet een omgevingsvergunning voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Als het niet voldoet moet de vergunning worden geweigerd, tenzij het college van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. Dit zal dan wel gemotiveerd moeten worden. Het is heel goed mogelijk om op deze plek architectonisch en op respectvolle wijze een woning in te passen die voldoet aan de eisen van de Welstandsnota. De maatvoering en bouwmassa geven, zoals eerder beargumenteerd, hiertoe geen aanleiding. Ook is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de woning afbreuk doet aan de beeldbepalende, cultuurhistorische waarden van de omgeving gelet op de afstanden tussen de percelen en het gegeven dat sprake is van een stedelijke omgeving. Daarbij komt dat ook op grond van de welstandsnota nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk. Op voorhand valt niet in te zien waarom het bestemmingsplan vanwege de welstandseisen niet uitvoerbaar zou zijn.

5. Gewenste situatie

Indieners geven aan dat hun voorkeur uitgaat om het perceel terug te brengen naar de oorspronkelijk staat in 1994. Indieners vinden dat een parkachtige invulling prima in het huidige ontwerp ingepast zou kunnen worden.

Reactie

Er is geen aanleiding om het perceel waarop de woning is gepland terug te brengen in de oude situatie en als groen te bestemmen. De herontwikkeling van de woningen past in het beleid van de gemeente Utrecht waarbij binnenstedelijke verdichting het uitgangspunt is. Ook blijkt uit de beantwoording van de vorige onderdelen van deze zienswijze dat het plan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en dat de woonbestemming stedenbouwkundig verantwoord is ingepast.

6. Verdwijnen groen en waterafvoer

Indieners vinden dat er met de omschreven bebouwing en bestrating in het ontwerpbestemmingsplan te veel groen verdwijnt. Naast de verslechtering van de leefomgeving verwachten indieners ook problemen met de waterafvoer.

Reactie

In de kern van Vleuten ligt een gemengd rioolstelsel. Dat wil zeggen één buis, waar zowel vuilwater als hemelwater op aangesloten zit. Er wordt op dit moment een gescheiden rioolstelsel aangelegd in de Schoolstraat (gereed maart/april 2019). Dat wil zeggen, één leiding voor vuilwater en één leiding voor hemelwater. De vuilwaterleiding gaat naar de afvalwaterzuivering, het (schone) hemelwater wordt aangesloten op het oppervlaktewater ten noorden van Vleuten. In het ontwerp van deze hemelwaterleiding is er rekening mee gehouden, dat ook de dorpskern van Vleuten hierop aan gesloten zal worden. Het water dat op het verharde oppervlak valt, bestrating, parkeerplaatsen zal op deze leiding worden aangesloten. Het bestaande vuilwaterstelsel wordt dus ontlast en de waterafvoer verbetert. Daarnaast wordt het nieuwe gezondheidscentrum uitgerust met een groen dak. Dat betekent dat bij neerslag, het hemelwater wordt gebufferd op het dak en vertraagd wordt afgevoerd naar het nieuwe hemelwaterstelsel. Ook dit draagt bij aan ontlasting van het bestaande rioolstelsel. Wij verwachten dan ook geen problemen met de waterafvoer. Daarnaast zijn alle bestemmingen (Maatschappelijk, Gemengd, Wonen en Verkeer - Verblijfsgebied) mede bestemd voor groenvoorzieningen en water.

7. Parkeervoorzieningen op het middenterrein

Indieners vinden het een slecht idee om op het middenterrein parkeervoorzieningen aan te leggen omdat dit volgens indieners vaak leidt tot een slordige leefomgeving. Als voorbeeld noemen indieners het middenterrein achter de Den Hamstraat (Vleuten) en het Nassauplein (Maarssen). Een open omsloten middenterrein trekt volgens indieners hangjongeren aan die voor overlast zouden kunnen zorgen. Indieners zien graag dat deze parkeervoorziening afsluitbaar wordt gemaakt en dat het afsluiten ook daadwerkelijk plaats zal vinden.

Reactie

Regels om overlast tegen te gaan kunnen niet worden opgenomen in een bestemmingsplan. Overlast valt onder de openbare orde en veiligheid. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de vrees voor overlast van hangjongeren, voor zover dat in strijd met de openbare orde gebeurt, een kwestie is van handhaving die in deze procedure niet aan de orde kan komen.³ Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Utrecht. Een gedeelte wordt wellicht uitgegeven aan de toekomstige bewoners van de woningen/appartementen. In dat geval is het aan de nieuwe eigenaren om het terrein in te richten. Mocht het zo zijn dat de gronden niet worden uitgegeven dan zal de gemeente de inrichting verder vormgeven. Op dit moment is dat nog niet duidelijk.

8. Bouwschade

Als de bouwplannen doorgaan verwachten indieners schade aan hun woning omdat deze niet onderheid is. Wanneer dit gebeurt zullen indieners de gemeente aansprakelijk moeten stellen.

Reactie

Op dit moment is er nog geen keuze gemaakt voor de funderingsmethode (schroeven/heien). Hiervoor moet het reguliere traject doorlopen moet worden. Allereerst gaat de ontwikkelaar/aannemer/uitvoerder sonderingsonderzoeken doen naar de gesteldheid van de bodem. Daarbij zal het omliggende gebied in kaart gebracht worden. Op basis hiervan zal een keuze gemaakt worden voor de funderingsmethode. Enkele weken voordat de bouw, van gezondheidscentrum of woningen, begint moet de bouwer een zogenaamd BLVC-plan indienen bij de gemeente (BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Met dat plan worden de diverse vormen van bouwoverlast beoordeeld. Bij de vergunningverlening kan de gemeente in het algemeen het heien niet verbieden. Wel zijn er grenzen aan de hoeveelheid trilling, als die grens wordt bereikt kan de gemeente de bouw stilleggen. De gemeente geeft de grond uit aan het gezondheidscentrum en de kavelkopers, bij de uitgifte zullen voorwaarden worden opgenomen over de funderingsmethode. Juridisch gezien blijft de aannemer aansprakelijk voor schade die hij toebrengt aan derden (en dus ook aan de gemeente). Schades worden behandeld door de unit Risicobeheer en later doorbelast aan de aannemer. Doel is om de schadelijgende burger zoveel mogelijk te faciliteren bij eventuele schade. Schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden houden geen verband met het bestemmingsplan. Er kunnen in het bestemmingsplan geen regels worden gesteld over de wijze van fundering. Dit betreft een uitvoeringskwestie.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragrafen 2.3.1.1, 2.3.1.3, 2.3.3.1, 2.3.1.4, 2.3.3.2, 2.3.3.3 en 2.3.3.4 zijn aangegeven.

Zienswijze 2

³ ABRvS 9 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:41, ABRvS 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:813 en ABRvS 20 november 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2026.

1. Hoogte kavel aan de Dorpsstraat

Indiener maakt bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing van de kavel aan de Dorpsstraat. Indiener kijkt nu uit op groen en een boom. Indiener zegt dat door de ontwikkeling van de kavel aan de Dorpsstraat dit zicht gaat verdwijnen en het eigen huis minder waard zal worden.

Reactie

Zoals eerder in dit vaststellingsrapport is aangegeven, is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling waarvoor minder zware eisen mogen worden gesteld aan onder meer privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

De afstand tussen de woning van indiener en de grens van het bouwvlak 'Wonen' in het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten is ongeveer 21 meter. Deze afstand is ruim te noemen in een stedelijke omgeving. Ook ligt tussen het perceel van indiener en de geplande woning een weg. Ook blijkt uit het bezonningsonderzoek dat er geen effecten zijn voor het perceel van indiener. Een woonhuis van twee lagen en een kap past, zoals eerder aangegeven, stedenbouwkundig gezien goed in deze omgeving aangezien in de directe nabijheid meerdere gebouwen zijn met dit aantal bouwlagen. Daarnaast wordt hier nog opgemerkt dat op grond van artikel 10 lid 2 onder 1 (bestemming Verkeer) van het geldende bestemmingsplan Vleuten bouwwerken, geen gebouwen zijnde direct tegen de gevel van de woningen aan de Dorpsstraat kunnen worden gerealiseerd met een hoogte van 6 meter. In dit bestemmingsplan is de oppervlakte niet begrensd.

Voor het uitzicht op het groen en het uitzicht op de boom wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 1.

Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld door een deskundig bureau. De inschatting is dat de planschade nihil zal zijn uitgaande van een forfait van 5%. Ondanks het gegeven dat er een risicoanalyse is uitgevoerd, kan indiener een aanvraag om planschadevergoeding indienen. Er kan pas recht op planschade ontstaan als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het indienen van een aanvraag om planschadevergoeding heeft de gemeente een digitale aanvraagformulier planschade opgesteld. Er geldt een drempelbedrag van €300. De aanvraag om een tegemoetkoming van de planschade wordt beoordeeld door een onafhankelijke adviseur. De procedure is beschreven in de planschadeverordening 2009⁴. De toelichting van de procedure en het digitale aanvraagformulier zijn raadpleegbaar op de gemeentelijke website⁵.

2. Heien tijdens bouw van de kavel aan de Dorpsstraat

Indiener geeft aan dat er tijdens de bouw van de kavel aan de Dorpsstraat niet geheid kan worden. Het huis van indiener zal dan instorten, het huis staat op zandgrond.

Reactie

Zie reactie op onderdeel 8 van zienswijze 1.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragrafen 2.3.1.1, 2.3.1.3, 2.3.3.1, 2.3.3.2, 2.3.3.3, 2.3.3.4 en 2.3.3.5 zijn aangegeven.

Zienswijze 3

1. Afmetingen parkeerplaatsen binnen de bestemming gemengd

Indiener geeft aan dat de afmetingen binnen de bestemming gemengd te klein is om 14 auto's te kunnen parkeren. Volgens indiener is meer ruimte nodig.

⁴ Verordening over de advisering aan de gemeente Utrecht bij aanvragen om tegemoetkoming in planschade (Planschadeverordening 2009).

⁵ <https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=482>

Reactie

Het is juist dat de afmetingen te klein zijn om 14 auto's te kunnen parkeren. Het is echter niet nodig om het parkeerterrein te vergroten. Voor het centrum van Vleuten is een parkeerdrukmeting gedaan. Met deze parkeerdrukmeting en de parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum en woningen is een parkeerbehoefte voor de openbare ruimte bepaald. Het drukste moment bleek de woensdagmiddag te zijn. Deze parkeerbehoefte is opgenomen in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, het Dorpsplein en de Nieuwe Vaart binnen de bandbreedte van de Nota Stallen en Parkeren. Er is voor gekozen om tegen de onderkant van de bandbreedte te gaan zitten.

Indiener heeft gevraagd om grond aan te mogen kopen. Indiener kan op eigen terrein de parkeerbehoefte voor medewerkers volgens de Nota Stallen en Parkeren ruim oplossen. Er blijft dan nog ruimte over voor het parkeren van zijn bezoekers.

Volgens de Nota Stallen en Parkeren is in het gebied C1 de norm voor een kantoor per $100\text{ m}^2 \times 0,80 = 1$ parkeerplek afgerond. Dus in totaal 2 parkeerplaatsen. Het aangrenzende perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 240 m^2 . Er is volgens de Nota Stallen en Parkeren ruim voldoende gelegenheid voor personeel en bezoekers om te parkeren.

Van belang is dat sprake is van een bestaande (vergunde) situatie. Indiener is naar aanleiding van zijn zienswijze gevraagd om de behoefte aan parkeerplaatsen te onderbouwen. Voor het personeel is de volgende situatie aan de orde. Indiener heeft 15 personeelsleden die de meeste dagen in de week aanwezig zijn. Allen parkeren nu in het verlengde parkeergebied van de nieuwe vaart richting Schoolstraat. Twee medewerkers komen met de fiets. Dagelijks krijgt indiener bezoek van klanten: gemiddeld 1 auto van een klant. Dit levert de volgende parkeerdruk op:

- op de maandag 11 auto's.*
- op de dinsdag 9 auto's.*
- op de woensdag 6 auto's.*
- op de donderdag 11 auto's.*
- op de vrijdag 7 auto's.*

Er is ruimte voor ongeveer 8 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers op eigen terrein. Vaststaat dat het parkeren voor het grootste gedeelte op eigen terrein kan worden opgelost. Voor zover dat op bepaalde momenten in de week niet kan, is de mogelijkheid om op de Nieuwe Vaart te parkeren zoals dat nu ook al gebeurt. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het openbaar gebied ontlast. Het voorgaande geeft geen aanleiding om het (parkeer)terrein voor indiener te vergroten.

2. m^2 kantoor binnen de bestemming gemengd

Indiener verzoekt om het aantal m^2 kantoor binnen de bestemming 'Gemengd' aan te passen van 200 m^2 naar 210 m^2 .

Reactie

Het maximum brutovloeroppervlak aan kantoor wordt aangepast naar 210 m^2 . Aangezien het een bestaand kantoorpand is waarvoor een vergunning is verleend en er voor personeel en bezoekers op eigen terrein voldoende mogelijkheden zijn om te parkeren, is het niet bezwaarlijk om het bruto vloeroppervlakte aan kantoorfunctie met 10 m^2 te verruimen.

3. Wens aankopen grond

Indiener heeft de wens om een aantal meter grond aan de zijkant van het perceel aan de Nieuwe Vaart 2 aan te kopen. Dit stuk grond wil indiener gebruiken als kantoortuin, voor onderhoud van het pand, fietsparkeerplekken en als groene buffer naar de speeltuin.

Reactie

Het perceel aan de zijkant van Nieuwe Vaart 2 wordt een groenplek met een speelplek. De ruimte tussen het appartementengebouw en Nieuwe Vaart 2 is beperkt en is nodig voor het ontsluiten van de parkeerplaatsen en groen/speelplek. Het is niet mogelijk en wenselijk om deze grond uit te geven.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.2 is aangegeven.