

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Johan de Ridderlaan naast nr.1, Montfoort, heeft vanaf 18 mei 2022 tot en met 29 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één namens vier huishoudens:

1. Reclamant 1, zienswijze per post ontvangen op 27 juni 2022, namens eigenaren van Roelof de Roverlaan 54, Roelof de Roverlaan 56, Johan de Ridderlaan 2 en Jan Hoenlaan 4.
2. Reclamant 2, zienswijze per post ontvangen op 28 juni 2022, Roelof de Roverlaan 52.
3. Reclamant 3, zienswijze per post ontvangen op 17 juni 2022, Roelof de Roverlaan 50.
4. Reclamant 4, zienswijze per post ontvangen op 26 mei 2022, Johan de Ridderlaan 4.

De ontvangen zienswijzen zijn binnen de gestelde periode ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Inhoud

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk op het perceel aan de Johan de Ridderlaan 1. Op het perceel is een reeds bestaande woning aanwezig. De huidige bestemming van de grond is Wonen. De bestaande woning is binnen het bouwvlak gelegen. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het bouwen van een tweede woning buiten het bouwvlak niet toegestaan.

Het initiatief voor het perceel Johan de Ridderlaan 1 te Montfoort bestaat uit het realiseren van een tweede, vrijstaande woning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Op het perceel is reeds een woning aanwezig, gelegen binnen het bouwvlak. Het bouwen van een tweede woning op het perceel is niet toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor dit perceel.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

1.1

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten stellen dat de bouw van de woning een verlies aan groen in de omgeving ten gevolge zal hebben. In dit gebied stonden vroeger boomgaarden en op dit moment maakt het perceel dat nog zichtbaar. De bouw van de woning is niet passend in de omgeving.
<i>Reactie gemeente</i>	De vrijstaande woning die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, is gelegen op gronden die onder het huidige bestemmingsplan worden gebruikt als tuin bij de bestaande vrijstaande woning. Er bestaat echter geen verplichting deze particuliere tuin als groene tuin te behouden. Onder het huidige bestemmingsplan kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen om er een bijbehorend bouwwerk te bouwen tot 5 meter hoog of om de tuin te verharderen. Er is geen sprake van openbaar toegankelijk groen. Om die reden beschouwen wij (ruimtelijk gezien) de bouw van de woning niet als het verlies van groen. Het perceel aan de Johan de Ridderlaan 1 is gelegen in de woonwijk Keizerrijk. De wijk wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing. Er bevinden zich zowel rijwoningen als vrijstaande woningen, met grotere en kleinere tuinen. Uit het stedenbouwkundig advies van 17 juni 2020 volgt dat de vrijstaande woning die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt is bedacht aan het begin van een toekomstige ontsluitingsweg richting tien nieuwe vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, in de uiterste hoek van de wijk Keizerrijk. De woning wordt op de noordelijke helft van het perceel gerealiseerd, waardoor het in lijn van de bestaande woning en de tien nieuwe woningen komt te liggen. Gelet hierop, en gelet op de gevarieerde bebouwing in de wijk, achten wij de woning passend in de omgeving.

<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
------------------	--

1.2

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten vinden dat de woning een te grote impact op de omgeving heeft en een onevenredige beperking van het uitzicht ten gevolge heeft. Ook zal er door de woning een inbreuk op privacy voor direct omwonenden ontstaan. De woning wordt op een compact perceel gebouwd, waarbij de woning met garage direct grenst aan de achtertuinen van de aangrenzende percelen. Vanuit de te bouwen woning zal uitzicht zijn op/in de omliggende achtertuinen.
<i>Reactie gemeente</i>	Het bouwvlak voor de te bouwen woning is op enige afstand van de omliggende buurpercelen gesitueerd. De beoogde nieuwbouwwoning bestaat uit één laag met een dwarskap. De woning heeft een bescheiden oppervlakte en een hoogte van 8,5 m. Met betrekking tot de verwachte vermindering van privacy heeft de initiatiefnemer toegezegd in het raam van het schuine dak (dakkapel) gedeeltelijk ondoorzichtig melkglas te plaatsen om zo inkijk vanuit dit raam in de tuinen van omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Hierbij merken wij op dat het in een woonwijk gebruikelijk is dat er vanaf een verdiepingvloer sprake is van (enige) inkijk in de tuin van omliggende woningen. Bovendien bestaat ook onder het huidige regime de mogelijkheid om op de erfgrans vergunningvrij een bijbehorend bouwwerk te plaatsen. Hiermee had het uitzicht ook in de huidige situatie beperkt kunnen worden.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten voorzien schaduwwerking en zonlichtbeperking ten gevolge van de te bouwen woning.
<i>Reactie gemeente</i>	Vanwege het schuine dak van de woning en het platte dak van de garage zal afname van de hoeveelheid zon beperkt zijn. Er zijn twee bezonningsstudies uitgevoerd om dit aan te tonen: één om aan te geven wat de schaduwwerking zou zijn in het geval van een woning met een bouwhoogte van 8,5 m en één in het geval van een woning met een bouwhoogte van 8 m. Uit de bezonningsstudies volgde bovendien dat het verschil in bouwhoogte een beperkte impact heeft op de schaduwwerking, terwijl dit wel een verkleining van de gebruiksruimte op de eerste verdieping zou betekenen (vanwege het schuine dak). De geringe hoeveelheid extra zonlicht weegt niet op tegen deze afname van de gebruiksruimte op de eerste verdieping.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.4

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten plaatsen vraagtekens bij het aantal parkeerplaatsen op het perceel en de parkeerdruk die zal toenemen in de omgeving. Er zullen twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen worden gebruikt door de bewoners. Reclamanten gaan ervan uit dat bezoek de auto in de straat zal parkeren. Hiervoor is onvoldoende ruimte. Te meer nu bestaande parkeergelegenheid langs de openbare weg vervalst, omdat er twee inritten naar het perceel komen.
-------------------	---

<i>Reactie gemeente</i>	Bij het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de Nota parkeernormen Montfoort 2020. De beoogde indeling van het plangebied voorziet in drie parkeerplaatsen (twee buiten plaatsen en een garage), hetgeen voldoet aan de parkeernormen voor een vrijstaande woning.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.5

<i>Zienswijze</i>	In de toelichting bij het bestemmingsplan ontbreekt een onderzoek en verantwoording van de effecten van het plan op de stikstofuitstoot en -depositie. Dit dient alsnog te worden bepaald door middel van een onderzoek inclusief Aeriusberekening.
<i>Reactie gemeente</i>	Inmiddels is een Aerius-berekening uitgevoerd. Hieruit volgt dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen sprake is van een belemmering voor de bouw en het gebruik van de woning.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.6

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten zijn van mening dat voor wat betreft het bodemonderzoek niet volstaan kan worden met het verwijzen naar het onderzoeksrapport uit 2010, B&G rapport 1009, waarbij slechts op één punt op het onderhavige perceel onderzoek is gedaan. Dit rapport is gedateerd en het onderzoek is te beperkt geweest. Daarnaast is het rapport 'Archeologisch bureauonderzoek 2018' bijgevoegd. Dit rapport heeft echter betrekking op de grond aan de andere kant van de woning aan de Johan de Ridderlaan 1. Dit onderzoek is aldus niet relevant in deze. Een nieuw onderzoek is nodig naar specifiek het onderhavige perceel.
<i>Reactie gemeente</i>	Doordat de functie niet wijzigt en er sinds het veldonderzoek in 2010 ter plaatse geen activiteiten hebben plaatsgevonden, mag het betreffende onderzoek worden gebruikt voor de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan. Er is in de bodem milieu hygiënisch niks veranderd. Ondanks dat het nieuwe bouwvlak, op één boring na, niet is meegenomen in het Archeologisch bureauonderzoek, volgt hieruit wel dat de trefkans op het vinden van intacte archeologische resten gering is. Hierdoor is verder archeologisch onderzoek ter plaatse niet noodzakelijk. Wel wordt in de toelichting verwezen naar de wettelijke meldplicht, mocht er desondanks toch een archeologische vondst worden gedaan. Dit is voldoende (zie hiervoor ook het integrale milieuadvies van de Omgevingsdienst regio Utrecht van 25 februari 2021).
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.7

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten brengen naar voren dat van overleg en concrete participatie geen sprake is geweest. Omwonenden zijn geïnformeerd. Hierop hebben omwonenden gereageerd dat zij bezwaren hebben en graag een gesprek willen voeren. Hier is niet op gereageerd. Dit vinden reclamanten een gemiste kans en geen goede voorbereiding van het bestemmingsplan. Reclamanten zouden een gesprek, waarin wellicht naar een oplossing wordt gezocht, op prijs stellen.
-------------------	--

<i>Reactie gemeente</i>	Op 12 januari 2023 heeft op het stadskantoor een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden. Tijdens dit overleg is de optie besproken om de woning te verlagen naar 8 m om zo minder schaduwwerking te bewerkstelligen. Uit de bezonningsstudie volgde echter dat een verlaging van 0,5 m slechts een beperkte invloed zou hebben op de schaduwwerking, terwijl het redelijk veel woonruimte op de eerste verdieping zou schelen (zo'n 4 m ² , vanwege het schuine dak). Na ontvangst van de uitkomst van deze bezonningsstudie heeft initiatiefnemer nog een keer op eigen gelegenheid overleg gevoerd met omwonenden.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2.1

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake is geweest van participatie. De initiatiefnemer heeft een brief overhandigd met daarin het bouwplan. Er is geen sprake geweest van een gesprek.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie hiervoor onze reactie op zienswijze 1.7.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten stellen dat de groene buffer tussen de woning aan de Johan de Ridderlaan 1 en de rijwoningen aan de Roelof de Roverlaan verloren gaat en een stenige omgeving hiervoor in de plaats komt. Reclamanten vragen zich af waar het verloren groen wordt gecompenseerd. De verstening neemt toe. Reclamanten vragen zich voorts af waarom dit plan niet is meegenomen in het plan van de tien nieuwbouwwoningen. Een kleine nieuwbouwwoning was wellicht beter inpasbaar geweest. Voorts vragen reclamanten zich af waarom de berging niet aan de zijde van de Johan de Ridderlaan 1 is gesitueerd.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 1.1. Er zal geen sprake zijn van een compensatie van groen. Het groen dat zal verdwijnen, maakt onderdeel uit van een particuliere tuin. Initiatiefnemer heeft het recht om het groen in zijn tuin te verwijderen, ook wanneer er geen sprake zou zijn van een ontwerpbestemmingsplan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een ander plan dan het plan van de tien nieuwbouwwoningen en wordt aldus niet volgens dezelfde tijdlijn afgehandeld. De garage is niet aan de kant van de Johan de Ridderlaan 1 geplaatst, omdat deze kant op het zuiden ligt en er anders geen tuin met zonlichttoetreding zou overblijven. Overigens kan ook onder het huidige regime een vergunningvrij bouwwerk van 5 m hoog op de erfgrens worden gebouwd.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.3

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten zijn van mening dat het direct bouwen op de perceelsgrens ten koste gaat van hun privacy. Er is vanuit de nieuwe woning zicht op hun tuin. Reclamanten vrezen daar overlast van te zullen ondervinden.
<i>Reactie gemeente</i>	Enkel de garage zal op de perceelsgrens worden gebouwd. Vanaf de eerste verdieping van de woning zal sprake zijn van inkijk in de tuin van

	Reclamanten. Initiatiefnemer heeft echter toegezegd dit raam gedeeltelijk, tot 1.75 m hoog, met ondoorzichtig melkglas te zullen uitvoeren.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 3

3.1

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten stellen dat hun privacy zal worden aangetast, omdat er vanuit de nieuwe woning zicht is op hun tuin. Voorts zal sprake zijn van verminderde lichtinval.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie hiervoor onze reactie op zienswijze 1.2 en 1.3.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten zullen overlast ervaren van de bouw. Niet duidelijk is waarom deze woning niet tegelijk is gebouwd met de andere tien nieuwbouwwoningen. Reclamanten hebben daar veel overlast van ondervonden.
<i>Reactie gemeente</i>	Ondanks dat wij ons realiseren dat het bouwen van een nieuwe woning of nieuwe woningen veel overlast met zich meebrengt, kunnen wij geen invloed uitoefenen op het moment dat een nieuw initiatief wordt ingediend. Ook kunnen wij niet afdwingen dat initiatieven op hetzelfde moment worden aangevraagd. Verschillende procedures kunnen bovendien een ander tijdsverloop hebben, waardoor er alsnog op verschillende momenten wordt gebouwd.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

3.3

<i>Zienswijze</i>	Reclamanten stellen dat de toch al weinig aanwezige groenvoorzieningen in de wijk door het ontwerpbestemmingsplan nog verder zullen afnemen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie hiervoor onze reactie op zienswijze 1.1.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 4

4.1

<i>Zienswijze</i>	Reclamant stelt dat het plan een vermindering van groen in de buurt ten gevolge zal hebben. Door het mogelijk maken van het plan zal er een precedent worden geschept, waardoor er uiteindelijk nog minder groen zal zijn.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie hiervoor onze reactie op zienswijze 1.1.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.