

# **Gemeente Bunnik**

## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

behorend bij het

### **Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012**

**Mei 2013**

Vastgesteld door de raad op 12 september 2013.





## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zienswijzen .....</b>	<b>5</b>
	Zienswijze 1: Zeisterweg 26, 3984 NL te Odijk .....	5
	Zienswijze 2: Wethouder Hollaan 44, 3984 KD te Odijk.....	7
	Zienswijze 3: Elskamp 8, 3984 NB te Odijk.....	9
	Zienswijze 4: Vloijkerwaard 3, 3984 PD te Odijk .....	12
	Zienswijze 5: De Meent 33, 3984 JH te Odijk.....	13
	Zienswijze 6: Sint Nicolaaslaan 19, 3984 JA te Odijk.....	14
	Zienswijze 7: Drie Jofferengarde 39, 3984 JX te Odijk.....	18
	Zienswijze 8: Hazelaar 8, 3984 AJ te Odijk.....	20
<b>3.</b>	<b>Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan.....</b>	<b>21</b>
3.1	Inleiding .....	21
3.2	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen.....	21
3.3	Ambtshalve wijzigingen.....	21

Bijlage 1: Persoonsgegevens ingekomen zienswijzen

Bijlage 2: Kaart Zweedse buurt

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 maart 2013 tot en met 25 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft acht zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 25 april 2013 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Zeven ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk. Eén zienswijze is ruim (bijna drie weken) na de termijn van tervisielegging ingekomen.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

## 2. Zienswijzen

### Zienswijze 1: Zeisterweg 26, 3984 NL te Odijk

#### Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze hebben hun woning gerenoveerd en uitgebreid en willen nu tot een herinrichting van de zij- en achtertuin komen. Daarbij streven zij naar optimaal ruimtegebruik, maximaal woongenot en voldoende privacy en veiligheid. Een aanvaardbaar aanzicht vanaf de aangrenzende Singel krijgt daarbij alle aandacht.

In de zienswijze is als volgt aangegeven hoe zij tot optimaal ruimtegebruik willen komen.

De oorspronkelijke berging (achter het huis, langs de zijgrens van het perceel) wordt nu gedeeltelijk in beslag genomen door de uitbreiding van de woning. Deze berging strekte zich uit over een afstand van circa 11 meter langs de zijgrens van het perceel. Daarna kwam een erfafscheiding en vervolgens een garage.

Het idee is om de oorspronkelijke berging aanzienlijk te verkleinen en in plaats van deze berging een garage te bouwen tegen de achtergrens van het perceel. Tussen de woning inclusief berging en de garage ontstaat dan een tuin met een optimale ruimtewerking.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat de garage op 2,50 meter vanaf de openbare ruimte, i.c. het fietspad, geplaatst moet worden. Daar maken indieners van de zienswijze bezwaar tegen. Ten eerste omdat de oorspronkelijke garage ook gebouwd was tegen de perceelsgrens. Ten tweede omdat de oprit van de garage, waarop niemand zicht heeft, in dat geval misbruikt kan worden. Ten derde omdat vanaf de straat een rommelig beeld ontstaat. Van optimaal ruimtegebruik en maximaal woongenot is dan geen sprake meer. Een dergelijke wijziging van het bestaande bestemmingsplan zal dan ook tot een waardedaling van de woning leiden. Men ziet zich dan genoodzaakt een schadeprocedure te overwegen.

Bij de zienswijze zijn tekeningen gevoegd waarop de oorspronkelijke en voorgenomen (nieuwe) bebouwing is ingetekend. De oorspronkelijke bebouwing bestond uit de woning, met direct daarachter een berging met een lengte van 11 meter. Achter op het perceel stond een garage die zich over een afstand van 3 meter langs de perceelsgrens strekte. De nieuwe bebouwing bestaat uit de woning, die aan de achterkant reeds uitgebreid is. Insprekers willen naast de uitgebreide woning een berging realiseren met een lengte van 3 meter. Achter op het perceel wil men een nieuwe garage realiseren die zich over een afstand van 6 meter langs de perceelsgrens strekt.

Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de tekeningen.

#### **Antwoord gemeente**

*Het perceel Zeisterweg 26 is in het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 bestemd op basis van de oorspronkelijke bebouwing, zoals die is weergegeven in de topografische ondergrond. Het betreft een woonperceel en daarom heeft het perceel deels een bestemming Wonen gekregen, met een bouwvlak voor het hoofdgebouw, en deels een bestemming Tuin.*

*De bestemming Tuin is van toepassing voor het gebied vóór de voorgevel. Bij hoekwoningen die grenzen aan openbaar gebied is ook een strook van 2,5 meter breed aan de zijde van het perceel die grenst aan het openbaar gebied, bestemd als Tuin. Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden opgericht. Hiermee wordt aangesloten bij de geldende regeling dat de afstand tussen het openbaar gebied en bijbehorende bouwwerken bij een woning (aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) minimaal 2,5 meter moet zijn.*

*Bestaande afwijkingen van de regeling zijn positief bestemd. Met andere woorden, als er in de huidige situatie een bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand van 2,5 meter tot aan de perceelsgrens aanwezig is, is de bestemming daarop aangepast.*

*Onderstaande afbeelding (op p.6) laat zien dat op het perceel Zeisterweg 26 sprake is van een afwijking van de algemene regeling, zoals nu voorgesteld. De schuur achter het huis en de garage achter in de tuin hebben de bestemming Wonen gekregen (de gele kleur). De gronden die niet bebouwd zijn in de 2,5 meter brede strook langs de perceelsgrens hebben de bestemming Tuin gekregen (de groene kleur). Langs de perceelsgrens die grenst aan het openbaar gebied (Singel) is aldus sprake van 14 strekkende meter woonbestemming en 20 strekkende meter tuinbestemming.*



*Uitsnede verbeelding (plankaart) ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012, ter plaatse van Zeisterweg 26.*

*Indieners van de zienswijze verzoeken in feite om een herschikking van de bestemmingen Wonen en Tuin ter plaatse van de perceelsgrens die grenst aan de Singel.*

*Door de gewenste herschikking van de bestemming Wonen en Tuin kunnen de bewoners van Zeisterweg 26 hun perceel bebouwen en inrichten op de door hun gewenste manier. Zij kunnen de ruimte op hun perceel optimaal gebruiken en het woongenot verhogen.*

*Bovendien wordt meer dan nu het geval is, invulling gegeven aan de geldende regeling dat de afstand tussen het openbaar gebied en bijbehorende bouwwerken bij een woning (aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) minimaal 2,5 meter moet zijn. Per saldo krijgen meer gronden langs de betreffende perceelsgrens een tuinbestemming en minder gronden een woonbestemming.*

*De bestemming Tuin neemt in omvang toe, zodat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente beschouwt dit als een win-win situatie en ziet daarom aanleiding om tegemoet te komen aan de zienswijze en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen ter plaatse van Zeisterweg 26.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van Zeisterweg 26. De bestemmingen Wonen en Tuin langs de perceelsgrens die grenst aan de Singel worden aangepast.

## Zienswijze 2: Wethouder Hollaan 44, 3984 KD te Odijk

### Samenvatting zienswijze

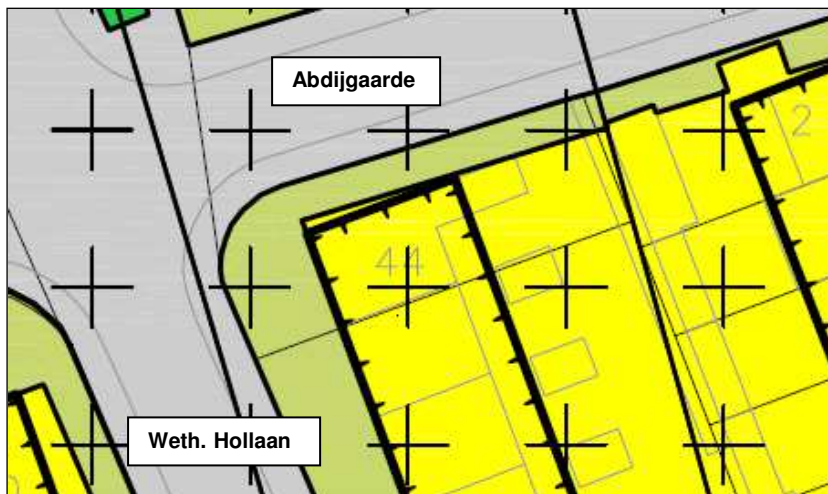
Indiener van zienswijze verzoekt om het bouwvlak naast zijn woning op de Wethouder Hollaan 44 te vergroten. Momenteel staat er een (oude) schuur en in de toekomst zou indiener van zienswijze dit als bouwvlak bij het woonhuis willen betrekken.

#### Antwoord gemeente

*Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de drie dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven wordt een vaste systematiek van bestemmen toegepast voor de woonpercelen. Deze systematiek is vastgelegd in de nota van uitgangspunten voor de herziening van de bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven. Deze nota is in december 2011 vastgesteld door de raad.*

*De systematiek is gebaseerd op een aantal ruimtelijke uitgangspunten en wordt hieronder toegelicht.*

*De woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen' met daarbij een bouwvlak. Dit bouwvlak is bedoeld voor het hoofdgebouw, de bestaande woning, op het perceel. Op onderstaande afbeelding geeft de dikke, zwarte lijn het bouwvlak weer. De gele kleur geeft de bestemming 'Wonen' aan. Op de gronden buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming Wonen, mogen de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) bij een woning worden opgericht. Overigens mogen bijbehorende bouwwerken ook binnen het bouwvlak worden gebouwd.*



Uitsnede verbeelding (plankaart) ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012, ter plaatse van Wethouder Hollaan 44.

*Uitgangspunt is verder dat de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' bij hoekwoningen op 2,5 meter uit de perceelsgrens wordt gelegd als deze grenst aan het openbaar gebied (in dit geval de Abdijgaarde). Het gedeelte tussen de bestemming 'Wonen' en het openbaar gebied wordt als 'Tuin' bestemd. Ook de voortuinen worden als 'Tuin' bestemd. De groene kleur geeft de bestemming 'Tuin' aan. Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarmee wordt aangesloten bij de regeling in het geldende bestemmingsplan dat de afstand tussen het openbaar gebied en aan- en uitbouwen of bijgebouwen bij een hoekwoning minimaal 2,5 meter moet zijn. Er is dus sprake van een strook van 2,5 meter breed aan de zijkant van de woning waar niet kan worden gebouwd.*

*Eenzijds wordt deze afstand van 2,5 meter aangehouden vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De aanwezigheid van aan- en uitbouwen of bijgebouwen dichtbij of op de perceelsgrens, die grenst aan openbaar gebied, leidt tot vernauwing en verstening van een woongebied. De gemeente vindt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Anderzijds speelt het aspect verkeersveiligheid een rol. Het is onwenselijk om onoverzichtelijke hoeksituaties te creëren door bebouwing te dicht bij de openbare weg toe te staan.*

*In het geval van Wethouder Hollaan 44 is de afstand tussen openbaar gebied (Abdijgaarde) en de bestaande bebouwing (zijgevel van de woning) circa 3,30 meter. Deze afstand loopt af tot circa 2,50 meter, achter op het perceel. Dit betekent dat het overgrote deel van de strook grond aan de zijkant van de woning de bestemming Tuin heeft gekregen. Er is in feite geen ruimte om de bestemming Wonen of het bouwvlak te vergroten, omdat daardoor bebouwing op minder dan 2,5 meter van het openbaar gebied kan worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat de afstand tussen het openbaar gebied en aan- en uitbouwen of bijgebouwen bij een hoekwoning minimaal 2,5 meter moet zijn. Het uitbouwen van de woning aan de achterkant is wel mogelijk.*

*Op grond van het bovenstaande moet de gemeente het verzoek om het bouwvlak naast de woning te vergroten afwijzen, wegens strijd met de ruimtelijke uitgangspunten. Ook is niet gebleken van bijzondere omstandigheden, die een afwijking van het gemeentelijke beleid rechtvaardigen. Medewerking verlenen aan het verzoek zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg kunnen hebben; in vergelijkbare gevallen is het voor de gemeente dan lastig om geen medewerking te verlenen.*

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



### Zienswijze 3: Elskamp 8, 3984 NB te Odijk

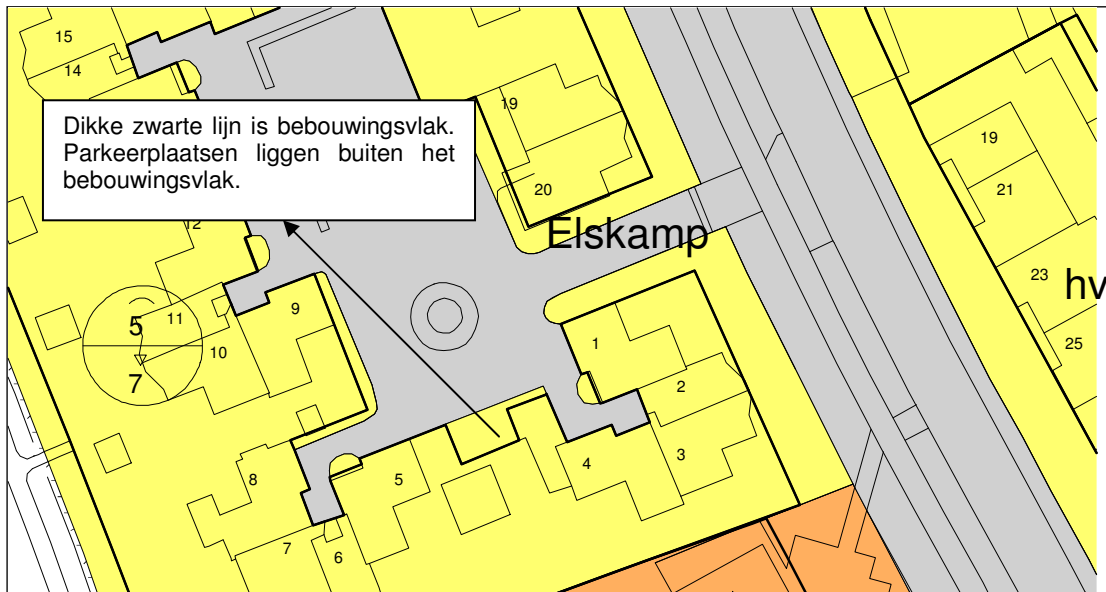
#### Samenvatting zienswijze

- a. Indiener van zienswijze geeft aan verrast te zijn door de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener is in de eerste week van maart 2013 nog in het gemeentehuis geweest in verband met het bouwen van een carport. Toen kon een exacte datum van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 niet gegeven worden. Een week later vond echter de publicatie plaats en indiener geeft aan dat hij nu te laat is met zijn verzoek.
- b. Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen voor het bouwen van een carport op de parkeerplaatsen behorende bij het perceel Elskamp 8. Deze parkeerplaatsen zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestempeld als tuin. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt, het is altijd een bouwbestemming geweest. Het gebied is bestraat (parkeerplaatsen) en beslist geen tuin.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan zijn gerealiseerde bouwwerken niet opgenomen en ook is het bestrate bomenperk niet geplaatst.
- d. Omdat erbij de gemeente nogal onduidelijkheden bestaan over het mandelig gebied ter plaatse van de Elskamp, lijkt het indiener van zienswijze wenselijk dit ook in het bestemmingsplan aan te geven.

#### Antwoord gemeente

- a. *De gemeente heeft kennis genomen van de miscommunicatie die blijkbaar is ontstaan over de publicatie en tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012. Desondanks is de zienswijze binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en is deze in behandeling genomen.*
- b. *Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen van het perceel Elskamp 8 altijd een bouwbestemming hebben gehad. Deze stelling is niet juist. In het geldende bestemmingsplan Dorpen-Odijk, herziening 2006 hebben de bewuste parkeerplaatsen weliswaar de bestemming Wonen, maar de parkeerplaatsen liggen buiten het bebouwingsvlak van de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan geeft aan dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd. Bovendien mogen carports uitsluitend worden gebouwd op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Het geldende bestemmingsplan biedt dus geen mogelijkheid voor het bouwen van een carport op de parkeerplaatsen behorend bij Elskamp 8. Buiten het bebouwingsvlak mogen alleen erfafscheidingen worden gerealiseerd en andere bouwwerken (geen gebouw zijnde).*

*De afbeelding op pagina 10 illustreert dat de parkeerplaatsen buiten het bebouwingsvlak liggen.*



Uitsnede (plankaart bestemmingsplan Dorpen Odijk, herziening 2006, ter plaatse van de Elskamp.

*In het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 is een andere systematiek van bestemmen toegepast. Deze systematiek is vastgelegd in de nota van uitgangspunten voor de herziening van de bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven. Deze nota is in december 2011 vastgesteld door de raad.*

*Alle gronden die in het geldende bestemmingsplan buiten het bebouwingsvlak liggen, hebben in het nieuwe bestemmingsplan Dorp Odijk 0212 de bestemming Tuin gekregen. Op gronden met de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan.*

*In dit specifieke geval liggen de (privé)parkeerplaatsen niet op het perceel waarop de woning staat, het perceel Elskamp 8, maar zijn de parkeerplaatsen aanwezig op het binnenhofje van de Elskamp. De bestemming Tuin doet in dit geval geen recht aan het feitelijk gebruik van de gronden als parkeervoorziening voor de woning Elskamp 8. Op het binnenhofje zijn meer (privé)parkeerplaatsen aanwezig, die toebehoren aan de diverse woningen aan de Elskamp. Deze parkeerplaatsen hebben de bestemming Verkeer gekregen. Binnen de bestemming Verkeer zijn parkeervoorzieningen mogelijk. Het ligt in de rede om ook de parkeerplaatsen die toebehoren aan Elskamp 8 de bestemming Verkeer te geven. Hiermee wordt recht gedaan aan het feitelijk gebruik. Binnen de bestemming Verkeer zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.*

*Het bouwen van een carport ter plaatse van de parkeerplaatsen wordt echter niet toegestaan, om de volgende redenen:*

- *het geldende bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheid voor het bouwen van een carport op de betreffende gronden;*
- *de Elskamp heeft een karakteristieke stedenbouwkundige opzet, waarbij een aantal groepjes woningen is gelegen rondom een binnenhofje. Op het binnenhofje zijn de privé parkeerplaatsen bij de woningen gesitueerd, ook in groepjes. De parkeervoorzieningen zijn omzoomd door hagen. De gemeente is van mening dat het toestaan van een carport afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het binnenhofje;*
- *medewerking verlenen aan het verzoek zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg kunnen hebben; het afwijzen van andere verzoeken voor een carport aan de Elskamp is dan lastig.*

- c. *Indiener van zienswijze geeft aan dat gerealiseerde bouwwerken niet in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Dit is niet nader ingevuld in de zienswijze. In het algemeen kan gezegd worden dat bij het opstellen van bestemmingsplannen in elke fase steeds de meest actuele ondergronden worden gebruikt. Het gaat dan om de kadastrale kaart en de grootschalige basiskaart Nederland (topografische kaart). Sommige bouwwerken worden niet ingemeten, omdat deze bijvoorbeeld niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Deze bouwwerken worden als gevolg daarvan ook niet opgenomen in de*

*topografische kaart. Het bestrate bomenperk op het binnenhofje van de Elskamp is wel opgenomen in de ondergrond behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, maar hoeft niet specifiek bestemd te worden. Het bomenperk ligt binnen de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan.*

- d. *Mandeligheid is een vorm van eigendom, waarbij alle eigenaren zeggenschap hebben over het mandelig gebied. Deze mandeligheid wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Het vastleggen van een mandelig gebied in het bestemmingsplan is in die zin dubbelop. Bovendien is een bestemmingsplan niet het juiste document om eigendomsverhoudingen vast te leggen.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond als het gaat om de bestemming van de parkeerplaatsen behorend bij Elskamp 8. Dit leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming wordt aangepast van Tuin naar Verkeer. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt deze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 4: Vlowijkerwaard 3, 3984 PD te Odijk

##### Samenvatting zienswijze

Indiener van zienswijze verzoekt om wijziging van de tuinaanduiding bij de woning Vlowijkerwaard 3. Aan de zijkant van het perceel ligt een strook tuin van circa 4,75 meter. Dit stuk tuin grenst aan het wandelpad richting Kromme Rijn. In het ontwerpbestemmingsplan loopt de bestemming Tuin direct langs het huis. Indiener van zienswijze verzoekt om dit te wijzigen in een zo groot mogelijk stuk met de bestemming Wonen. Verwezen wordt naar Vlowijkerwaard 2, waar wel een strook wonen naast het huis is aangegeven.

Verder vraagt indiener van zienswijze of de erker aan de voorzijde, die recent is aangebouwd, opgenomen moet worden in het bouwvlak?

##### **Antwoord gemeente**

*In het geldende bestemmingsplan Dorpen Odijk, herziening 2006 is geregeld dat de afstand tussen het openbaar gebied en bijbehorende bouwwerken bij een woning (aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) minimaal 2,5 meter moet zijn. Dit uitgangspunt is in het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 vertaald naar de bestemming Tuin. Het gedeelte tussen de bestemming Wonen en het openbaar gebied wordt als Tuin bestemd. Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden opgericht.*

*Het perceel Vlowijkerwaard grenst aan openbaar gebied, namelijk het wandelpad richting de Kromme Rijn. Er dient dus een strook grond van 2,5 meter breed bestemd te worden als Tuin, om zodoende te voorkomen dat er dichtbij of op de perceelsgrens, die grenst aan openbaar gebied, wordt gebouwd. Bij het perceel Vlowijkerwaard 2, dat aan de andere kant van het wandelpad ligt, is de bestemming Tuin wel correct ingetekend, met een breedte van 2,5 meter. Bij het perceel van indiener van zienswijze (Vlowijkerwaard 3) is de bestemming Tuin ten onrechte helemaal doorgetrokken tot de zijgevel van de woning. De breedte van de strook met de bestemming Tuin aan de zijkant van de woning is daardoor circa 5 meter in plaats van 2,5 meter. Deze ommissie wordt hersteld door aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van Vlowijkerwaard 3. De breedte van de bestemming Tuin aan de zijkant van de woning wordt teruggebracht tot 2,5 meter, in overeenstemming met het algemene uitgangspunt.*

*De erker aan de voorzijde van de woning hoeft niet opgenomen te worden in het bouwvlak van de bestemming Wonen. Het bouwvlak is bedoeld voor het hoofdgebouw, de woning, op het perceel. Aanbouwen, uitbouwen (zoals een erker) en bijgebouwen mogen binnen de gehele bestemming Wonen worden gebouwd, dus zowel binnen als buiten het bouwvlak.*

##### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van Vlowijkerwaard 3.

## Zienswijze 5: De Meent 33, 3984 JH te Odijk

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de wijziging van het bestemmingsplan voor het garagebedrijf van indier van zienswijze op De Meent 33 te Odijk. Hij wil de bestemming als garagebedrijf behouden omdat dit anders in de toekomst problemen voor het bedrijf kan opleveren.

#### **Antwoord gemeente**

*Het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande (planologische) situatie uitgangspunt is en dat bestaande rechten worden overgenomen.*

*In het huidige bestemmingsplan Dorpen – Odijk, herziening 2006, heeft het perceel De Meent 33 een woonbestemming gekregen, met daarbij een aanduiding 'garagebedrijf toegestaan'. Tevens is een bouwvlak op de plankaart opgenomen. Binnen dit bouwvlak ligt alle bestaande bebouwing (bedrijfswooning en bedrijfsgebouwen).*

*In het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 heeft het perceel De Meent 33 opnieuw een woonbestemming gekregen en daarnaast een klein stukje tuinbestemming aan de voorkant van het perceel. Tevens is de aanduiding 'garage' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding is een garagebedrijf toegestaan. Tenslotte is een bouwvlak op de verbeelding (plankaart) opgenomen.*

*In essentie zijn de bestaande functies, wonen en garagebedrijf, dus opnieuw vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.*

*Naar aanleiding van de zienswijze is nog eens goed gekeken of de huidige regeling uit het geldende bestemmingsplan helemaal goed is vertaald naar het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012. Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 een paar kleine onvolkomenheden bevat ter plaatse van De Meent 33. Deze onvolkomenheden worden hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende punten:*

- *het vervallen van de bestemming 'Tuin' en het aanpassen van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de buitenruimte rondom de bedrijfsbebouwing;*
- *het aanpassen van de begrenzing van de aanduiding 'garage', zodat het gehele perceel De Meent 33 deze aanduiding heeft;*
- *het vergroten van het bouwvlak, zodat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak valt.*

*De bestaande planologische situatie wordt dus opnieuw vastgelegd, zonder inperking van bestaande rechten.*

### Conclusie

De zienswijze gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van De Meent 33.

## Zienswijze 6: Sint Nicolaaslaan 19, 3984 JA te Odijk

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend namens 37 bewoners uit de Zweedse Buurt. De zienswijze is zeer uitgebreid; deze samenvatting geeft op hoofdlijnen de inhoud van de zienswijze weer. De volledige zienswijze wordt ter inzage gelegd voor de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012.

De zienswijze heeft betrekking op het opbouwenplan (dakopbouwen) voor de Zweedse buurt. Dit onderdeel heeft geen conserverend karakter, maar betreft een vergaande planmatige wijziging die het karakter van de buurt sterk wijzigt en grote invloed heeft op de leefomgeving van de bewoners.

### De Zweedse buurt

In de zienswijze wordt een beeld geschetst van de Zweedse buurt. Het betreft een wijk uit de jaren '60 en vormt een geslaagd voorbeeld van het tuindorp concept. De wijk is een geslaagd voorbeeld van de bouwwijze en architectuur van die periode en als zodanig een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. Ook is de wijk uniek omdat de woningen, bestaande uit twee verdiepingen met een platdak, niet zijn verhoogd, in tegenstelling tot elders. De woningen in de Zweedse buurt zijn in twee hoofdtypen te verdelen. Ten eerste de Zweedse of 'houten' huizen en ten tweede de 'stenen' woningen. In alle gevallen betreft het ruime vijfkamerwoningen.

### Dakopbouwen

De dakopbouwen, waarvoor een concreet ontwerp bestaat, bestaan uit forse rechthoekige blokken in grijs metaal. Aan drie zijden springen de dakopbouwen in en de vierde zijde ligt op de woninggrens. Het gekozen ontwerp wijkt qua stijl, materiaalkeuze, kleur, afmetingen, maatvoering en ruimtelijk karakter volstrekt af van de bestaande bebouwing.

### Onjuistheden bestemmingsplan

De toelichting bij het bestemmingsplan bevat onjuistheden. Ten eerste had ten aanzien van het conserverende karakter van het bestemmingsplan een uitzondering gemaakt moeten worden voor het onderdeel Zweedse buurt. Het ingrijpend aantasten van het wezenlijke karakter van een bijzondere buurt met cultuurhistorische betekenis is niet conserverend.

Ten tweede is de zinsnede 'Het voorstel is besproken met de bewoners en kan ook rekenen op hun instemming' onjuist. Het voorstel is alleen besproken met de twee hoofd-initiatiefnemers die de opbouw ontworpen hebben. De stelling dat 'de bewoners' instemmen is uit de lucht gegrepen. Bij de bouwvergunningprocedure uit 2012 is gebleken dat van de bewoners van de Drie Jofferengaarde en de Sint Nicolaaslaan een groot aantal fel tegen is.

Tenslotte is de zinsnede 'oorspronkelijk waren de woningen bedoeld met kap' onjuist en/of misleidend. De woningen zoals ze er nu staan zijn specifiek ontworpen en geconstrueerd als woningen met platte daken.

### Nieuwe feiten

Tijdens de bezwarenprocedure tegen de omgevingsvergunning voor drie dakopbouwen in 2012 zijn diverse nieuwe feiten aan het licht getreden.

Zo is de voorlichting over het (concrete) plan ernstig tekort geschoten. Er zijn onnauwkeurige afbeeldingen gebruikt die nu ook zijn opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. De zienswijze bevat een bijlage (2) waarin een en ander met afbeeldingen is geïllustreerd.

Daarnaast is men zich onvoldoende bewust geweest van het cultuurhistorisch belang van de wijk in zijn huidige vorm. Dit betekent dat er een algemeen belang is om de wijk in zijn huidige vorm te behouden. Er zijn nog andere overwegingen van algemeen belang. Eén ervan is dat het plaatsen van vrijstaande opbouwen uiterst ongunstig is uit het oogpunt van energiebesparing. Enerzijds is er een toename van het energieverbruik van de woningen en anderzijds neemt de mogelijkheid af om groene energie op te wekken via zonnepanelen.

Een ander algemeen belang is het beschikbaar blijven van een kleine voorraad van compacte woningen, bestaande uit twee verdiepingen met plat dak. Elke woning waar een dakopbouw op komt, verandert in een woning die overeenkomt met de standaardwoningen waar er zoveel van zijn. Het maakt de woningvoorraad meer homogeen en vermindert de mogelijkheden voor starters.

Tegenover deze gewichtige algemene belangen zou een groter algemeen belang moeten staan, wil de voorgestelde planologische ingreep verantwoord zijn.

Er is van de kant van de gemeente altijd aangegeven dat zowel voor de stenen woningen als de houten woningen de geschiktheid voor uitbreiding met een lichte opbouw was vastgesteld. In 2012 bleek dit onjuist en misleidend. Er moet vanuit worden gegaan dat de lichte, houten huizen niet geschikt zijn voor het plaatsen van een dakopbouw. De zienswijze bevat een bijlage (3) waarin een en ander gedetailleerd is onderbouwd. De consequentie hiervan is dat de lichte, houten woningen afvallen en dat het potentiële aantal opbouwen met 1/3 vermindert. Het betekent ook dat door het plaatsen van opbouwen alleen op de stenen woningen de visuele balans tussen de stenen woningen en houten woningen wordt verstoord. Aangezien beide type woningen door elkaar staan, verstoort dit het straatbeeld en de ruimtelijke beleving van de wijk.

Tenslotte speelt nog steeds de schoorsteenkwestie bij de dakopbouwen. Dit is ook in 2012 gebleken.

#### Nadelen voor de bewoners zelf

En belangrijk nadeel is het blijvende extra energieverbruik. Een ander nadeel is, dat een (nieuwe) buur zomaar zijn opbouw tegen de bestaande aan kan zetten (wat leidt tot gehorigheid). Een derde nadeel is de grote kans dat de totale kosten van de dakopbouw bij latere verkoop niet terugverdiend zullen worden. Tenslotte is het zo dat tegenover de extra ruimte in de opbouw een aanzienlijk ruimteverlies op de eerste verdieping staat.

#### Minimale vraag

Er is een minimale vraag en op basis van de vermelde punten is de verwachting dat de potentiële vraag in de komende 10 jaar nauwelijks wordt omgezet in daadwerkelijke realisering van een dakopbouw.

#### Puntsgewijze samenvatting van de hoofdzaken

De Zweedse buurt is een bijzondere wijk en van cultuurhistorische betekenis. Daarom is extra omzichtigheid nodig als het gaat om ingrijpende wijzigingen. Daarbij geldt:

- Er is geen aangetoonde toereikende behoefte aan opbouwen.
- Er is geen aangetoond toereikend draagvlak voor de opbouwen.
- Er is niet toereikend vastgesteld of de woningen technisch en praktisch geschikt zijn voor opbouwen. Bij de houten woningen is deze geschiktheid onwaarschijnlijk.
- De voorlichting over de opbouwen heeft ernstig tekortgeschoten.
- De gemeente geeft bij het bestemmingsplan topprioriteit aan beperking energieverbruik, groene energie en voldoende betaalbare woningen voor starters. Op al deze punten is het plan voor de opbouwen hiermee strijdig.
- Onder de huidige omstandigheden en regelgeving kan niet voorkomen worden dat:
  - er gedurende lange tijd maar een paar opbouwen hier en daar in de wijk zullen zijn, met een onbevredigend straatbeeld tot gevolg;
  - er in de toekomst ernstige verrommeling rond de opbouwen zal ontstaan.
- Daarom moet het plan voor de opbouwen nu en onder deze omstandigheden niet doorgaan. Als in de toekomst de omstandigheden zich wijzigen kan een nieuwe afweging worden gemaakt.
- Dit houdt dus in dat de toegestane goothoogte 6 meter blijft en de aanpassingen aan de welstandsnota niet doorgaan of ingetrokken worden.

#### **Antwoord gemeente**

##### Behoeft en draagvlak voor dakopbouwen?

*De zienswijze is mede-ondertekend door 37 bewoners. Twee bewoners wonen aan de Sint Nicolaaslaan, maar niet in de Zweedse buurt. Deze 37 bewoners vertegenwoordigen 33 adressen, waarvan één adres buiten de Zweedse buurt ligt. In bijlage 2 is een kaart van de Zweedse buurt opgenomen. Op de kaart zijn de woningen gemarkeerd waarvan één of meerdere bewoners de zienswijze hebben ondertekend.*

*De Zweedse buurt omvat in totaal circa 150 woningen. De bewoners van 32 woningen in de Zweedse buurt zijn tegen het plan voor een dakopbouw, zoals blijkt uit de zienswijze. Dit betekent dat de bewoners van circa 22% van alle woningen bezwaren hebben (geuit) tegen dakopbouwen in de Zweedse buurt. Van de bewoners van de overige woningen (uitgezonderd de initiatiefnemers van het concrete plan uit 2012) is niet bekend of zij vóór of tegen dakopbouwen zijn of hier wellicht een neutrale mening over hebben. De stelling dat er geen toereikend draagvlak of een toereikende behoefte is aan dakopbouwen wordt in ieder geval niet ondersteund door het aantal bewoners dat de zienswijze mede heeft ondertekend.*

Er is een behoefte aan dakopbouwen.

Door de jaren heen is gebleken dat er bij (een aantal) bewoners van de Zweedse buurt de wens bestaat om hun woning uit te breiden via een dakopbouw en zodoende hun woongenot te vergroten. Al in de jaren '70 van de vorige eeuw is men bezig geweest met een plan voor dakopbouwen, zoals ook in de zienswijze is aangegeven. Ook de afgelopen jaren zijn er meerdere keren initiatieven opgestart en verzoeken bij de gemeente ingediend om dakopbouwen te plaatsen op de woningen in de Zweedse buurt. Het is daarom aannemelijk dat er animo onder de bewoners is voor dakopbouwen. Hoe groot of hoe klein die behoefte is, is niet relevant voor de vraag of dakopbouwen ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar zijn in de Zweedse buurt. Daarover gaat het immers in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de bebouwingmogelijkheden van een begrensd gebied vast, in dit geval van het dorp Odijk. Bebouwingmogelijkheden waarvan de gemeente vindt dat deze ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn, rekening houdend met alle relevante belangen.

Het bestemmingsplan als planologisch kader.

Voor het gehele dorp Odijk geldt op dit moment nog het bestemmingsplan Dorpen – Odijk, herziening 2006. Voor de woningen in de Zweedse buurt geldt de bestemming Wonen. Overeenkomstig de voorschriften van de bestemming Wonen mogen de goothoogte en de hoogte van woningen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen, of, indien op de plankaart aangegeven, ten hoogste de aangegeven maten. Voor de woningen in de Zweedse buurt zijn op de plankaart geen afwijkende maten opgenomen. De goothoogte van deze woningen mag dus 6 meter zijn en de bouwhoogte 10 meter. Een dakopbouw in zadeldakvorm (met hellende dakvlakken) is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Planologisch gezien zijn dakopbouwen dus nu al toegestaan.

Welstand

In de afgelopen jaren stond echter de welstandsnota uit 2004 in de weg om dakopbouwen met een zadeldak te kunnen realiseren. Uit de welstandsnota 2004 volgde dat de Zweedse buurt een deelgebied is met een regulier niveau van welstand. Hoe bijzonder de indieners van de zienswijze het karakter van hun buurt ook vinden, het heeft zich niet vertaald in de welstandsnota. In de welstandsnota was aangegeven dat dakopbouwen in de Zweedse buurt vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit in principe niet zijn toegestaan. Dakopbouwen kunnen alleen bij afwijking worden gerealiseerd, waarbij behoudt van de uniformiteit van de wijk doelstelling is.

Kortom, planologisch gezien zijn er mogelijkheden voor dakopbouwen. Deze mogelijke dakopbouwen hebben echter niet de gewenste verschijningsvorm. De mogelijkheden werden in het verleden daarom geblokkeerd door de welstandsnota (uit 2004), vanwege het specifieke karakter van de wijk.

Nieuw voorstel voor dakopbouwen.

Nar aanleiding van concrete initiatieven is er in 2011 een driehoeksoverleg geweest tussen gemeente, welstand en initiatiefnemers voor een dakopbouw (initiatiefgroep dakopbouw Zweedse buurt). De gemeente heeft toen in samenspraak met welstand een voorstel gedaan met voorwaarden waaraan een dakopbouw zou moeten voldoen, rekening houdend met het speciale karakter van de wijk. Er is in ieder geval geen sprake van een dakopbouw met hellende daken, maar van een ontwerp dat recht doet aan de architectonische verschijningsvorm van de Zweedse buurt. Op basis van deze voorwaarden is een mogelijke uitwerking gemaakt voor dakopbouwen in de Zweedse buurt. De uitwerking geeft voorbeelden van mogelijke dakopbouwen die in overeenstemming zijn met de voorwaarden. Deze voorbeelden dienen ter inspiratie. De uitwerking is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend en in die zin kunnen er geen rechten ontleend worden aan de bijlage c.q. de afbeeldingen.

Welstand heeft ingestemd met de voorwaarden waaronder dakopbouwen gerealiseerd kunnen worden. Ook de initiatiefgroep heeft ingestemd met het voorstel. Wat hierover in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, zal worden genuanceerd. Aangegeven zal worden dat het voorstel is besproken met een aantal bewoners (de initiatiefgroep) en dat deze betreffende bewoners hebben ingestemd.

Vertaling nieuw voorstel naar welstandsnota en bestemmingsplan



*Om uitvoering te kunnen geven aan het nieuwe voorstel, dienen de voorwaarden eenduidig opgenomen te worden in de welstandsnota en in een nieuw bestemmingsplan. Vanuit de gemeente wordt zodoende het kader neergelegd voor realisering van dakopbouwen. Op basis hiervan kunnen bewoners een eigen keuze maken of zij al dan niet een dakopbouw willen realiseren. Bij deze keuze kan een ieder voor zich de voordelen van een dakopbouw afwegen tegen de eventuele nadelen. Kortom, de gemeente geeft de randvoorwaarden voor dakopbouwen aan en bewoners kiezen zelf of zij gebruik maken van de geboden mogelijkheid.*

*In het traject van vergunningverlening komen vervolgens diverse uitvoeringszaken aan de orde, zoals die in de zienswijze zijn genoemd. Bijvoorbeeld de schoorstenenkwestie, de constructieve eisen en de brandveiligheid. Deze aspecten zijn in de basis niet relevant voor een bestemmingsplan. De gemeente heeft geconstateerd dat uitvoering in principe niet onmogelijk is.*

*Vertaling van de randvoorwaarden die thuishoren in de welstandsnota heeft inmiddels plaatsgevonden. In mei 2012 heeft de raad een actualisatie van de welstandsnota vastgesteld. Daarin zijn de randvoorwaarden voor dakopbouwen in de Zweedse buurt vastgelegd. Aangegeven is dat op het platte dak een uniforme dakopbouw voor de wijk mogelijk is, onder bepaalde voorwaarden. De omstandigheid dat er woningen met en zonder dakopbouw kunnen ontstaan, heeft de raad er niet van weerhouden de regeling vast te stellen.*

*De geactualiseerde welstandsnota heeft ter inzage gelegen voor inspraak in de periode vanaf 28 december 2011 tot en met 8 februari 2012. Er zijn destijds geen zienswijzen ingediend. De geactualiseerde welstandsnota is vastgesteld door de raad en in werking getreden als toetsingkader. In de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het gekozen ontwerp van de dakopbouwen qua stijl, materiaalkeuze, kleur, afmetingen, maatvoering en ruimtelijk karakter volstrekt afwijkt van de bestaande bebouwing. Het lag op de weg van indieners van zienswijze om deze zaken naar voren te brengen in het kader van de inspraak op de geactualiseerde welstandsnota.*

*In het voorliggende bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 zijn de randvoorwaarden die planologisch van belang zijn, opgenomen. Concreet houdt dit in dat een maximale bouwhoogte van 9 meter is vastgelegd en dat geen goothoogte is bepaald. De huidige goothoogte van 6 meter is namelijk een belemmering om een dakopbouw met een plat dak te realiseren. De goothoogte wordt dan hoger dan de toegestane 6 meter.*

*Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan voor Odijk is een nota van uitgangspunten opgesteld (Nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven). In deze nota is reeds uitgebreid aandacht besteed aan het onderwerp 'dakopbouwen in de Zweedse buurt'. De nota heeft van 17 augustus tot en met 28 september 2011 ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Hieruit zijn geen reacties naar voren gekomen die het toestaan van dakopbouwen ter discussie hebben gesteld. De nota is in december 2011 vastgesteld door de raad. Vervolgens is een voorontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 opgesteld en in procedure gebracht. Daarbij is iedereen in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Er is geen inspraakreactie ontvangen van bewoners die tegen dakopbouwen in de Zweedse buurt zijn.*

*Tot slot: dakopbouwen in de Zweedse buurt zijn planologisch gezien reeds toegestaan. In die zin is er sprake van bestaande rechten. Ook in het nieuwe bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 worden dakopbouwen toegestaan. Het enige verschil is dat de gewenste verschijningsvorm nu goed is vastgelegd via een maximale bouwhoogte. Een verschijningsvorm die recht doet aan het specifieke karakter van de Zweedse buurt. Het bestemmingsplan biedt daarmee een kader (samen met de welstandsnota), waarbinnen iedere bewoner de vrijheid heeft om te kiezen voor een dakopbouw.*

## **Conclusie**

De zienswijze is gegrond als het gaat om een passage in paragraaf 4.2.1 (ruimtelijke uitgangspunten) van de toelichting. De zinsnede 'Het voorstel is besproken met de bewoners en kan ook rekenen op hun instemming' wordt aangepast.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt deze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 7: Drie Jofferengarde 39, 3984 JX te Odijk

### Samenvatting zienswijze

#### a. Funciemenging en functiewijziging van gronden en gebouwen

Indiener van zienswijze heeft eerder een inspraakreactie ingediend over het bestemmingsplan waarin verzocht werd in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan funciemenging en functiewijziging van gronden en gebouwen. In de zienswijze wordt de gemeente verzocht dit onderwerp minder vrijblijvend en reactief tegemoet te treden, maar actief beleid te formuleren in het kader van bouwen en ruimtelijke ordening.

#### b. Dakopbouw Zweedse buurt

In de beantwoording van de inspraakreactie bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 (d.d. 5 maart 2013 vastgesteld) is aangegeven dat er sprake is van het uitgangspunt van een terugliggende en losstaande dakopbouw van 1 meter aan voor- en achtergevel.

In de beantwoording is het argument van vergunningvrij bouwen aan de achterzijde van woningen niet meegenomen. Dit punt wil indiener van zienswijze daarom nadrukkelijk naar voren brengen. Het uitgangspunt van een type dakopbouw kan uitstekend gehandhaafd blijven door het bouwwerk tot aan de gootrand aan de achterzijde toe te staan. Zelfs aan de voorkant van de woning kan aangesloten worden op de gootrand. Vele voorbeelden in het land laten goede toepassingen zien zoals de identieke woningen in Gemeente Soest of woningen met opbouw in de gemeente Den Haag.

Overigens was het eerste ontwerp dakopbouw van architect Mulder een buitengewoon harmonisch ontwerp. Het is indiener van zienswijze nog steeds niet helder, waarom een dergelijk vakkundig ontwerp, waar al consensus op is uitgesproken 30 jaar geleden, niet bespreekbaar kon en kan worden gemaakt.

Verzocht wordt nogmaals het vergunningvrij bouwen aan de achterzijde toe te passen en dit vast te leggen in het bestemmingsplan.

Verzocht wordt aan te geven, waarom het oorspronkelijke ontwerp van architect Mulder tot op heden niet bespreekbaar gemaakt kon worden in de overleggen met belanghebbenden. Dit ontwerp geniet een grote mate van draagvlak en voldeed aan de vereisten.

In de beantwoording van de inspraakreactie wordt gerefereerd aan de welstandsnota, waarbij de opsomming van vereisten voor de dakopbouw Zweedse buurt tot geldend beleid zijn verklaard.

Opvallend is het extreme niveau van gedetailleerdheid. De verfkleur is bepaald, evenals het soort hout en andere zaken. Indiener van zienswijze vraagt zich af waarom de gemeente zo ver gaat in de mate van gedetailleerdheid. De Zweedse buurt is geen beschermd dorpsgezicht en sinds het bestaan van de Zweedse buurt wordt er door de gemeente niet gehandhaafd op gebruik van materialen en kleurgebruik.

Verzocht wordt de huiseigenaren de vrije keuze te laten bij het toepassen van de materialen. Op dit moment is er een grote diversiteit aan materiaalgebruik zichtbaar.

Wanneer de gemeente eist dat de dakopbouwen wit worden, dan verzoekt indiener van zienswijze te handhaven op het kleurgebruik in de Zweedse buurt.

#### c. Het toepassen van de energiemix (wind, water, biomassa, zon) op grondgebied van de gemeente Bunnik.

Nederland werkt aan de energiedoelstelling van 16% duurzame energie in 2020 (Kabinet Rutte II). Indiener van zienswijze verzoekt in het bestemmingsplan de toepassing van verschillende duurzame energievormen mogelijk te maken op het grondgebied van de gemeente Bunnik. Het gaat specifiek om het toestaan van windmolens, energieteelten en zon PV-parken. Door duurzame energietoepassingen in het bestemmingsplan op te nemen, wordt de mogelijkheid geboden om vergunningen ter zake af te geven.

### **Antwoord gemeente**

- a. *In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat in de toelichting op het bestemmingsplan in het algemeen aandacht is besteed aan de transformatie van leegstaande kantoor-*

gebouwen. De gemeente blijft bij haar standpunt dat het initiatief voor functiewijziging in eerste instantie bij de eigenaren van de gebouwen dient te liggen. Bovendien moet niet uit het oog worden verloren dat het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 is opgesteld om te kunnen voldoen aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening dat een gemeente moet beschikken over actuele en digitale bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande (planologische) situatie opnieuw is vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet meegenomen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan alleen betrekking op het dorp Odijk, waar overigens nauwelijks sprake is van leegstaande kantoorpanden. Beleid over transformatie van leegstaande gebouwen zou gemeentebreed of zelfs regionaal opgesteld moeten worden. Het opstellen van beleid in regionaal verband is reeds gang gezet. De provincie Utrecht en het BRU (Bestuur Regio Utrecht) ontwikkelen (gezamenlijk) beleid over leegstaande kantoorgebouwen in de regio Utrecht. In dat kader worden verschillende mogelijke oplossingen onderzocht, zoals bijvoorbeeld het herbestemmen of slopen van leegstaande kantoorpanden.

- b. Door indiener van zienswijze wordt een aantal punten genoemd die betrekking hebben op de realisering van de dakopbouw in de Zweedse Buurt. Het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een terugliggende dakopbouw en het oorspronkelijke ontwerp van architect Mulder worden ter discussie gesteld. Ook de mate van gedetailleerdheid in de welstandsnota betreffende de dakopbouw in de Zweedse buurt wordt ter discussie gesteld. De punten die naar voren zijn gebracht, zijn allemaal zaken die niet in het bestemmingsplan zijn of worden geregeld. Ten aanzien van de dakopbouw in de Zweedse buurt biedt het bestemmingsplan enkel het planologisch kader om dakopbouw te kunnen realiseren. Daartoe is een maximale bouwhoogte van 9 meter vastgelegd en is er geen maximale goothoogte bepaald. Via de welstandsnota vindt nadere sturing plaats om tot de gewenste dakopbouw te komen. De voorwaarden die in de welstandsnota over de dakopbouw zijn opgenomen, zijn tot stand gekomen na overleg met een aantal bewoners die belangstelling hadden voor het realiseren van een dakopbouw. De gemeente heeft een voorstel gedaan onder welke voorwaarden dakopbouw gerealiseerd kunnen worden, daarbij rekening houdend met het specifieke karakter van de wijk. Dit voorstel is besproken met de genoemde bewoners. Vervolgens heeft vertaling van de voorwaarden plaatsgevonden in de welstandsnota. Deze vertaling is gebeurd via de actualisatie van de welstandsnota in 2012. De geactualiseerde welstandsnota heeft begin 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Er is toen geen enkele zienswijze ingediend. De zaken die nu door indiener van zienswijze naar voren worden gebracht, hadden in dit traject ingebracht kunnen worden. Dat is niet gebeurd. Zoals gezegd wordt in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 alleen de maximale bouwhoogte van de woningen in de Zweedse buurt vastgelegd. Dit biedt de mogelijkheid een dakopbouw te realiseren met een bepaalde hoogte. In de zienswijze wordt de bouwhoogte niet ter discussie gesteld.
- c. Het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 heeft betrekking op de bebouwde kom van het dorp Odijk. De verschillende duurzame energievormen die door indiener van zienswijze worden genoemd, komen doorgaans niet voor binnen de bebouwde kom. Het landelijke buitengebied biedt meer (fysieke) ruimte voor het plaatsen van windmolens, het telen van gewassen voor verwerking in een biomassacentrale en het aanleggen van velden met zonnepanelen. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om dergelijke duurzame energietoepassingen op te nemen in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 8: Hazelaar 8, 3984 AJ te Odijk

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de conclusie naar aanleiding van onze inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012.

De conclusie luidt: De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er worden drie redenen gegeven waarom de bouwgrens van Hazelaar 8 niet nog verder naar wordt geschoven.

Eén van de redenen betreft ruimere aanbouwmogelijkheden. Indieners van zienswijzen geven aan dat het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid biedt de woning zo'n 6 meter aan de zijkant uit te bouwen. Hiermee kan de woonkamer, maar juist niet de keuken worden verruimd. Het woongenot zou juist ook enorm vergroot worden door het verruimen van de keuken. Om dit te bereiken moet er langs de openbare weg/het pleintje worden gebouwd (over een lengte van 1,5 meter).

Een andere reden is dat de gemeente niet wil afwijken van het algemene standpunt met betrekking tot het bouwen grenzend aan openbaar gebied. Kan het verzoek ingewilligd worden als het laatste stukje van 1,5 meter naast de gewenste uitbouw een andere bestemming krijgt? Indieners van zienswijzen geven aan dat de bestemming van de grond van De Raaphof aangepast wordt van agrarisch naar bedrijventerrein. Waarom kan er voor 4m<sup>2</sup> geen ontheffing worden verleend?

Als derde reden is genoemd dat er een vrijstellingsmogelijkheid gold, die in het nieuwe bestemmingsplan niet meer van toepassing is. Zonder deze vrijstellingsmogelijkheid is er toch altijd nog de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen?

Indieners van zienswijzen hopen dat er toch nog een mogelijkheid open is, waardoor de bouwgrens voor Hazelaar 8 1,5 meter ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 naar voren geschoven kan worden.

### **Antwoord gemeente**

*De zienswijze over Hazelaar 8 is op 15 mei 2013 ingekomen bij de gemeente Bunnik. Het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 heeft ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 25 april 2013. Dit betekent dat de zienswijze, op één dag na, drie weken te laat is ingediend. Hierover is per mail en telefonisch contact geweest met de indieners van de zienswijze. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. De zienswijze kan daarom niet in behandeling worden genomen. De raad wordt voorgesteld de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.*

### **Conclusie**

De zienswijze is (ruim) buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. De zienswijze is niet-ontvankelijk.

### 3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

#### 3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan is namelijk een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen én aanpassingen, waarvan de gemeente zelf vindt dat deze doorgevoerd moeten worden. Het gaat in dat geval om de zogeheten ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 2 van dit hoofdstuk worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven. De derde paragraaf bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

#### 3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de onderstaande aanpassingen.

##### *In de toelichting*

Aanpassen paragraaf 4.2.1 (onderdeel dakopbouwen Zweedse buurt).

##### *In de planregels*

-

##### *Op de verbeelding*

###### Blad 3

###### *Elskamp 8*

Aanpassen van de bestemming van de parkeerplaatsen behorend bij Elskamp. De bestemming wordt Verkeer in plaats van Tuin.

###### Blad 4

###### *De Meent 33*

- het vervallen van de bestemming 'Tuin' en het aanpassen van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de buitenruimte rondom de bedrijfsbebouwing;
- het aanpassen van de begrenzing van de aanduiding 'garage', zodat het gehele perceel De Meent 33 deze aanduiding heeft;
- het vergroten van het bouwvlak, zodat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak valt.

###### *Vloijkerwaard 3*

Aanpassen van de bestemming Tuin aan de zijkant van de woning.

###### Blad 5

###### *Zeisterweg 26*

Herschikken van de bestemmingen Wonen en Tuin aan de zijkant van het perceel.

#### 3.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. De wijzigingen zijn gerangschikt per reden van wijziging.

##### A. Gelijkschakeling met de bestemmingsplannen voor Bunnik en Werkhoven

###### *In de toelichting*

- Aanpassen paragraaf 3.2.1 + 3.2.2 + 3.2.3. De provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 en de provinciale ruimtelijke verordening 2013 zijn inmiddels vastgesteld, op 4 februari 2013. De betreffende tekst is hierop aangepast.
- Actualiseren tekst paragraaf 3.4.7 Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2025.
- Aanpassen paragraaf 4.3.1 (onderdeel kamerbewoning). Opnemen verwijzing naar vastgesteld beleid op het gebied van kamerbewoning.
- Aanvullen paragraaf 8.2 naar aanleiding van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

*In de planregels*

## Artikel 1 Begrippen

- aanpassen definitie 'bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte'

## Artikel 17 Wonen

- Toevoegen onderdeel 'strijdig gebruik'.

## Bijlagen bij de planregels

- Beperkte uitbreiding Staat van Bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein.

B. Verkoop van gemeentelijke groenstrookjes aan particulieren*Op de verbeelding*

## Zeisterweg 44

- Het betreft aanpassen van de ter plaatse geldende bestemmingen Wonen en Tuin naar aanleiding van de grondverkoop.

C. Voortschrijdend inzicht*Op de verbeelding*

## Woningen Jodichemdreef

- Aanpassen (verruimen) begrenzing bouwvlak op enkele locaties, conform geldend bestemmingsplan.

## Elskamp

- Aanpassen begrenzing bouwvlak op enkele locaties, conform geldend bestemmingsplan.

## Jochem Janszplantsoen 9

- Bestemming Tuin toevoegen aan zijkant van het perceel, met een breedte van 2,5 meter.

## Prof. de Vrijerlaan 34

- Aanpassen (verruimen) begrenzing bouwvlak op basis van huidige begrenzing in het geldende bestemmingsplan.

## Singel 64/66

- Bouwvlak groter maken, zodat aanduiding 'bedrijfswoning' binnen het bouwvlak valt. Begrenzing aanhouden uit het geldende bestemmingsplan.

## Kodakterrein, Singel

- Aanpassen bouwvlakken van de *nog niet gerealiseerde* woningen op Kodakterrein.

## Bram Dolywaard 1 en 2

- Uitbreiden bestemming Wonen in overeenstemming met geldend bestemmingsplan.

## Rijneiland

- Ter plaatse van de vrije kavels op het Rijneiland de verbeelding aanpassen op basis van de inrichting van de openbare ruimte.