

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Jochem Janszplantsoen Odijk'

Bestemmingsplan en plangebied

Op de locatie Jochem Janszplantsoen zijn 12 verouderde sociale huurwoningen aanwezig. In participatie met de bewoners en de omwonenden is door de initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locatie. Het bestemmingsplan 'Jochem Janszplantsoen Odijk' voorziet in de mogelijkheid van het bouwen van 20 sociale huurappartementen en 12 sociale huurwoningen ter vervanging van de huidige woningen. Daarnaast wordt de openbare ruimte anders vorm gegeven, omdat een gedeelte van de weg moet worden omgelegd om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Vorbereidingsfase (beschrijving participatie)

Voor een toelichting op de voorbereidingsfase van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jochem Janszplantsoen Odijk' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van donderdag 13 februari 2020 tot en met woensdag 25 maart 2020 ter inzage gelegen conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er is over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen.

Deze nota bevat de inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan. De verschillende onderdelen van de zienswijze zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Op basis hiervan is beoordeeld of de zienswijze leidt tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. In dit geval leidt de zienswijze niet tot aanpassingen.

Vervolg

Met inachtneming van de beantwoording van de zienswijze wordt het bestemmingsplan voor ongewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1 Beantwoording zienswijze

Nr.	Zienswijze (letterlijke tekst)	Beantwoording	Aanpassing
001a	<i>Op 10 januari 2020 heeft “Plegt-Vos West” een ontwerp bestemmingsplan voor de Jochem Jansplantsoen in Odijk vastgesteld. Ondergetekende zijn het niet eens met de mogelijkheden die in dit ontwerpbestemmingsplan staan. Het was bij ons bekend dat de omgeving een bestemmingswijziging zou doorgaan. Hiervan hebben wij ook een tekening kunnen inzien (zie foto 1). Echter, is dit ontwerp zodanig afwijkend van het laatste ontwerp dat wij ons genoodzaakt voelen om in bezwaar te gaan en jullie onze zienswijzen hieronder uit te leggen:</i>	Volledigheidshalve wordt allereerst opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan is geaccordeerd en ter inzage gelegd door het college van burgemeester en wethouders van Bunnik. De gemeenteraad van Bunnik is hierover geïnformeerd. De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad moet nog plaatsvinden, met inachtneming van deze Nota van zienswijzen. Vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad (en niet van Plegt-Vos West). De door de indieners meegezonden tekening (zie bijlage bij deze Nota van zienswijzen) betreft een conceptdocument dat dateert uit de periode 2016 - 2017. Gezien de conceptstatus en de datering ligt de aannahme van de indieners dat dit ‘het laatste ontwerp’ zou betreffen niet direct voor de hand. Voor zover bekend is door de indieners ook geen contact met de gemeente opgenomen om na te gaan of deze tekening daadwerkelijk ‘het laatste ontwerp’ ten behoeve van het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Jochem Jansplantsoen Odijk’ betrof.	Nee
001b	<u>Uitzicht</u> <i>Het huizen complex zal pal voor ons huis komen te staan wat het uitzicht zal verminderen (zie foto 2.1 & 2.2 & 2.3). Daarnaast zal de groene strook grenzend aan de voortuin worden vervangen door een autoweg. Dit stuk groen en het brede uitzicht is voor ons reden geweest tot koop van onze woning (zie foto 3.1 & 3.2).</i>	Voor de door de indieners meegezonden foto’s wordt verwezen naar de bijlage bij deze Nota van zienswijzen. Op circa 15 meter afstand is (deels) tegenover de woning van de indieners een bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen dat een blok met 4 lage, grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter mogelijk maakt. Ook nu al zijn, mede gelet op de oriëntatie van de woning van de indieners, op een vergelijkbare afstand woningen in het uitzicht van de indieners aanwezig (de bestaande, te slopen woningen). Daar komt bij dat het bouwvlak voor de 4 nieuwe woningen met name in de plaats komt van het nu aanwezige wegtracé tussen de bestaande woningen en het plantsoen, dat haaks op de woning van de indieners ligt. Dit wegtracé wordt ‘wegbestemd’, maar kan niet als uitzicht van	Nee

		hoge kwaliteit worden aangemerkt (onder andere vanwege de aanwezigheid van geparkeerde auto's en straatmeubilair). Tot slot is nog van belang dat de groenbestemming voor het plantsoen wordt uitgebreid in de richting van de woning van de indieners, te weten circa 10 meter in zuidelijke en circa 4 meter in westelijke richting (ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'). Deze groenbestemming 'vervangt' met name de nu nog aanwezige, relatief ruime verkeersbestemming. Gelet op de relatief beperkte hoogte en omvang van de 4 nieuwe woningen, de reeds in het uitzicht aanwezige woningen, het verwijderen van een wegtracé en het vergroten van de groenbestemming c.q. het plantsoen is de gemeente van mening dat de aantasting van het uitzicht niet zodanig ernstig is dat hierdoor een onaanvaardbare situatie zou ontstaan. Daar komt nog bij dat vanwege de ligging in een stedelijke omgeving geen sprake is van een waardebepalend vrij uitzicht. Specifiek over de door de indieners genoemde groenstrook direct voor hun woning wordt nog opgemerkt dat deze in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' ook al een verkeersbestemming heeft. Met andere woorden: hier is nu al de aanleg van een wegtracé of parkeerplaatsen mogelijk. Daar komt bij dat, op iets grotere afstand van de woning van de indieners, de groenbestemming voor het plantsoen vergroot wordt (zoals hiervoor al genoemd is).	
001c	<u>Rust/drukke</u> <i>De fruitgaarde naast ons huis zou in eerste instantie een parkeerplaats worden. Niet ideaal maar acceptabel. Tot onze verbazing worden er nu twee woningen geplaatst. De privacy wordt hierdoor aanzienlijk minder. Ons hoekhuis is gekocht met de voornaamste reden dat het rustig zou zijn met veel privacy. Met het conceptplan in november was dit nog acceptabel. Met het laatste plan gaat het totaal niet meer op.</i>	Aangenomen wordt dat de indieners met het 'conceptplan in november' doelen op de meegezonden tekening (zie bijlage). In dit verband wordt allereerst verwezen naar de beantwoording onder 001a. <u>Rust</u> Aangenomen wordt dat de indieners met de 'fruitgaarde' de nu aanwezige groenvoorziening ten zuidwesten van hun woning bedoelen. Van belang is daarbij echter dat ten noordwesten van hun woning ook nu al 2 woningen en daarbij behorende achtertuinen aanwezig zijn. Deze bevinden zich op een kortste afstand van circa 3 meter van het perceel van de indieners. In de nieuwe situatie zijn de 2	Nee

	<i>Zoals eerder benoemd zal het stuk groen grenzend aan onze voortuin worden vervangen door een autoweg. De autoweg zal dichterbij ons huis komen. Daar komt ook bij dat het een doorgaande weg zal worden waardoor de verkeersdrukke en de daarmee gepaarde geluidsoverlast alleen nog maar zal toenemen.</i>	woningen (en daarbij behorende achtertuinen) meer direct ten westen van de woning van de indieners geprojecteerd, ongeveer in dezelfde voorgevelrooilijn. Dit laatste heeft tot gevolg dat vanuit deze 2 woningen de mogelijkheden voor inkijk aan de voorzijde van de woning van de indieners afnemen. Daarnaast komen de 2 woningen in de nieuwe situatie (iets) verder van het perceel (en de woning) van de indieners te liggen, op een kortste afstand van circa 5 meter. Vanwege het voorgaande is de gemeente van mening dat, als er al sprake is van een aantasting van privacy door de nieuwe situering van de betreffende 2 woningen, deze niet zodanig ernstig is dat hierdoor een onaanvaardbare situatie zou ontstaan. Daarbij is nadrukkelijk nog van belang dat op de nieuwe woningen geen verdiepingen kunnen worden gerealiseerd, zodat geen inkijk vanuit bouwlagen hoger dan de begane grond mogelijk is. <u>Drukke</u> Ten aanzien van het vervangen van de door de indieners genoemde groenstrook door het gewijzigde wegtracé van het Jochem Janszplantsoen wordt allereerst verwezen naar de beantwoording onder 001b. Daar komt bij dat ter plaatse van de woning van de indieners nu ook al een doorgaand wegtracé aanwezig is. Dit tracé ligt deels haaks op de woning van de indieners, wat hinder van inschijnende koplampen mogelijk maakt. Deze mogelijkheid wordt 'wegbestemd'. Tot slot blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan dat de netto verkeerstoename 60 tot 76 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. De omvang van deze toename is in absolute zin beperkt. In aanvulling hierop wordt nog opgemerkt dat de betreffende extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied naar verwachting grotendeels via de Meester Klaasstraat en Singel (als wijkontsluitingsweg) zullen plaatsvinden, en niet langs de woning van de indieners.	
--	---	---	--

		Vanwege het voorgaande is de gemeente van mening dat een onaanvaardbare toename van hinder en (geluids)overlast als gevolg van het gewijzigde wegtracé van het Jochem Janszplantsoen niet valt te verwachten.	
001d	<i>Tijdens onze bezichtigen en de taxatie werd er benoemd dat de waarde van het huis mede komt door de rustige ligging. Als de plannen worden doorgezet zal het tegendeel juist zijn. Het huis is eind november 2019 onder voorbehoud gekocht en 31 januari 2020 zijn wij eigenaar geworden van deze woning zonder af te weten van deze plannen. Gezien ons huis het meeste hinder zal ervaren door de bouw en dat het plan van 10 januari 2020 aanzienlijk is veranderd ten opzichte van het plan in november 2019 vragen wij jullie ons zienswijzen serieus te nemen.</i> <i>Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijzen mondeling toe te lichten. Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijzen mee neemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot bestemmingsplan te komen. Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.</i>	Volledigheidshalve wordt allereerst opgemerkt dat de indieners, gelet op het moment dat zij eigenaar werden van de woning, niet konden worden betrokken bij het participatieproces met de huidige bewoners en de omwonenden (zie verder paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het laatste zogenoemde 'wijklab' heeft plaatsgevonden op 16 december 2019. Deze bijeenkomst vormde de afronding van het participatieproces (voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure) en hier is dan ook het laatste, definitieve plan voor de (her)inrichting van het plangebied gepresenteerd. Voor dit 'wijklab' is een uitnodiging naar de toenmalige bewoner/eigenaar van de woning van de indieners gestuurd. Omdat de indieners op dat moment nog geen eigenaar van de woning waren, hebben zij geen kennis kunnen nemen van deze uitnodiging. Ook is het zo dat de gemeente en initiatiefnemer op het moment van uitnodigen nog niet op de hoogte waren (of konden zijn) van de aanstaande eigendomsverandering. Uiteraard is de gemeente van mening dat deze samenloop van omstandigheden voor de indieners helaas ongelukkig uitpakt. Gelet op het voorgaande wordt daarbij wel benadrukt dat deze samenloop niet kon worden voorkomen. Ten tweede wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording onder 001a tot en met c. Gelet hierop is de gemeente dan ook van mening dat de door de indiener genoemde negatieve effecten qua ligging en hinder niet zodanig zijn dat hierdoor een onaanvaardbare situatie zou ontstaan. Daarbij is in algemene zin nog van belang dat de woning van de indieners ook nu al in een stedelijke omgeving is gesitueerd. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geen aanleiding gezien om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.	Nee

Bijlage: foto's bij zienswijze

