

Bestemmingsplan Boekdrukkersgilde

Zienwijzen nota

Datum: 8 april 2024

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In deze nota van zienswijzen worden de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Deze nota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Participatie

In maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 6 in de bijlagen van de toelichting is ingegaan op de wijze waarop de omgeving betrokken is bij onderhavig bestemmingsplan. Dit is gedaan conform de Leidraad Participatie en Communicatie van de gemeente Houten.

1.3 Voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners. De binnengekomen reacties van de vooroverlegpartners zijn voorzien van een beantwoording en de reacties zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan.

De binnengekomen zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zorgvuldig beoordeeld en waar mogelijk zijn aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Wij hebben getracht zoveel mogelijk punten in het bestemmingsplan door te voeren om op deze wijze in de belangen van de omwonenden te voorzien. De zienswijzen zijn in geanonimiseerde vorm als bijlage 2 toegevoegd aan het raadsvoorstel.

1.4 Vervolg van de bestemmingsplanprocedure en mogelijkheden voor reactie

Deze ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de raad, tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Zowel de indieners van de zienswijzen als de initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om in de RTG van de raad in te spreken.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter visie gelegd. Dit wordt bekendgemaakt in 't Groentje, het gemeenteblad en de gemeentelijke website. In deze bekendmaking is vermeld hoe het bestemmingsplan geraadpleegd kan worden en hoe er beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening ingediend kan worden. Het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd via www.omgevingswet.overheid.nl Daarnaast wordt het bestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente Houten.

1.5 Toelichting op het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woning op het perceel achter Boekdrukkersgilde 27. De ontwikkeling past niet binnen de planregels van de geldende beheersverordening. Derhalve wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen achter de Boekdrukkersgilde 27 aan de Odijkseweg te Houten. Het plangebied betreft het kadastrale perceel: HTN04-A-13702, met een oppervlakte van ca. 602 m². Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Houten tussen het spoor en de rondweg van Houten. De omgeving wordt gekenmerkt door een woonwijk met een divers aanbod aan woningen en grasveldjes met bomen.

De volgende afbeelding toont de ligging en begrenzing van het plangebied.



1.6 Binnengekomen reacties

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zes zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Alle binnengekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 – [indiener 1]

Binnengekomen op 8 januari 2024

Samenvatting

De indiener heeft, evenals de burens van de indiener, gedurende de afgelopen tweeënhalf jaar veel overlast ervaren van de bouw van woningen (Boekdrukkersgilde 17 en 19), met name door het bouwverkeer met zware voertuigen dat door een smalle straat moest. De straat is recentelijk in het najaar van 2023 weer aangelegd. De indiener vreest dat de initiatiefnemer het bouwverkeer niet te dicht langs eigen huis zal sturen waardoor zij als omwonenden daar meer hinder van zullen ervaren. Het voorstel van de indiener is om het bouwverkeer via "de molen", de parkeerplaats achter Boekdrukkersgilde 27 en een voormalig kantoor te leiden.

Reactie

Bouwverkeer

In zijn algemeenheid geldt dat een bestemmingsplan niet ziet op het komen en gaan van bouwverkeer. Daarmee is het strikt genomen geen belang dat in de zienswijze procedure voor het bestemmingsplan kan worden meegewogen. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van nieuwbouw en hier zal tijdelijke hinder van bouwverkeer van ondervonden worden. Indien er als gevolg van het bouwverkeer of de bouwwerkzaamheden schade ontstaat, zal de initiatiefnemer (de aannemer of opdrachtgever) deze schade vergoeden.

Omleiding bouwverkeer

Vijfentwintig jaar geleden is de vergunningsaanvraag gestart voor de woning op de Odijkseweg 5 en de woning op de huidige kavel. Op verzoek van de gemeente is toen besloten de vergunningaanvraag voor de woning op de huidige kavel in te trekken. Deze is op een later moment alsnog opnieuw aangevraagd. Ondertussen is de tuin aan de Odijkseweg 5 al ingericht. Het bouwverkeer via de reeds ingerichte tuin laten rijden in plaats van via de openbare weg, zal leiden tot schade aan de tuin en zou een extra kostenpost kunnen vormen. Het voorstel om het bouwverkeer via 'de molen' te leiden en de parkeerplaats achter Broekdrukkersgilde 27 is afhankelijk van de instemming van de eigenaar van dit perceel. Daarnaast heeft de eigenaar van dit perceel momenteel enkel de bevoegdheid om een uitrit naar de parkeerplaats te hebben.

Conclusie

Om overlast en onveiligheid zoveel mogelijk te voorkomen, zal de initiatiefnemer bij de formele bouwaanvraag verzocht worden een bouwveiligheidsplan in te dienen. Voorgaande laat onverlet dat tijdelijke hinder als gevolg van de nieuwbouw maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Waar mogelijk zal het voorzaken van hinder zoveel als mogelijk voorkomen worden.

Het bouwverkeer omleiden via een andere weg dan de openbare weg is afhankelijk van verschillende factoren. Afstemming zal hierover moeten plaatsvinden alvorens een definitief besluit kan worden genomen voor het bouwveiligheidsplan.

Binnengekomen op 18 januari 2024

De indieners vragen zich af waarom het bouwvlak niet meer naar de noordkant is gepositioneerd. De noordkant van het perceel is de schaduwkant en aan de zuidkant van het perceel wordt de nieuwe tuin gerealiseerd. De indieners zouden graag het bouwvlak meer naar achteren (naar de noordkant) geplaatst zien. De reden hiervan is dat volgens de indieners (de zonen van mevrouw wonend op Boekdrukkersgilde nummer 25) aangeven dat mevrouw graag haar woning zou willen verkopen en haar zonen zich zorgen maken dat wanneer de nieuwe woning zo naar voren wordt gepositioneerd, de schaduw van het nieuwe gebouw op hun perceel, tuin en woning valt. Dit zou voor waardevermindering van de grond op nummer 25 kunnen zorgen. Daarnaast wordt de tuin van het nieuwe perceel ook groter door deze verplaatsing.

[illegible]

Daarnaast vragen de indianers zich af in hoeverre de ideeënschets toegevoegd in het bestemmingsplan (figuur 7, blz. 10) wordt nagevolgd. De indianers zouden graag zien dat de hoogte die is toegepast aan de oostkant in de ideeënschets, wordt gehanteerd in het definitieve ontwerp. Dit zal namelijk betekenen dat de hoogte van de bebouwing aan de oostkant lager zal zijn dan de bebouwing aan de westkant. Hierdoor zal nummer 25 ook minder last ervaren van de schaduw van de nieuwe bebouwing. De schaduw zou voor waardevermindering van de grond op nummer 25 kunnen zorgen. De indianers zouden het verschil in hoogte graag in het bestemmingsplan planologisch verankerd terugzien.



Figuur 2: ideeënschets ontwerp Boekdrukkersgilde ongenummerd

Verder verzoeken de indieners geen ramen toe te voegen in de kapgevel aan de oostkant vanwege privacy redenen. De indieners willen dit graag terug zien in het definitieve ontwerp.

Reactie

Positie bouwvlak

In de planvorming is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die geformuleerd zijn door de gemeentelijke stedenbouwkundige. Deze randvoorwaarden voorzien in een passende invulling van de beoogde woning. Het verder opschuiven van de woning richting het noorden heeft tot gevolg dat de relatie van de woning met de Boekdrukkersgilde te veel wordt losgelaten en er hierdoor geen sprake meer zal zijn van een 'hofstructuur'. De initiatiefnemer heeft in samenwerking met de architect en de stedenbouwkundige naar de positie van het bouwvlak gekeken en de woning zo gepositioneerd dat een doorkijk naar het plein kan worden gerealiseerd.

De woning is op een evenwichtige wijze op de kavel geprojecteerd. De voorgeschreven L-vorm van de woning geeft ruimte tot de woning van de burens. Daarnaast voldoen de afstanden tot de zijgevel aan de minimale afstanden zoals deze op grond van boek 5 burgerlijk wetboek aangehouden moeten worden.

Wat betreft de raamindeling. De bovenstaande ideeënschets is slechts een indicatie. Wel is het zo dat door het bouwvlak in combinatie met de opgenomen goot- en bouwhoogte de bouwvorm redelijk bepaald is. Het plaatsen van ramen met een afstand groter dan 2 meter tot de perceelgrens zijn vergunningvrij.

Door de initiatiefnemer is, aanvullend, een bezonningstudie opgesteld. Hieruit blijkt dat de negatieve effecten beperkt zijn. In enige mate wordt vermindering van zon- en daglichttoetreding aanvaardbaar geacht. Omdat in deze situatie de vermindering (zeer) beperkt is, is een verschuiving van het bouwblok niet noodzakelijk. De bezonningstudie wordt toegevoegd aan het plan.

2.3 Aanvulling mondelinge zienswijze 2 (via de mail) – [indiener 2]

Binnengekomen op 22 januari 2024

**Deze zienswijze is een aanvulling bij zienwijze 3*

Samenvatting

De indieners hebben hun zorgen over een deel van de privacy die mogelijk wegvalt, vermindering van zonlicht in de achtertuin door schaduw van de nieuwe woning en waardevermindering van de eigen woning. Ze hebben begrepen dat er waarschijnlijk planschade uitgekeerd werd.

Daarnaast vinden de indieners het jammer dat er op de onbebouwde grond gebouwd gaat worden. Zij snappen dat er woningnood is, echter zien zij deze ontwikkeling als een "winstgevend" project voor de initiatiefnemer. Ook hierbij refereren zij weer terug naar de waardevermindering van hun eigen woning.

Ook hebben de indieners geconstateerd dat de schetsen verschillen qua vorm. Waarvan er één dus overbodig zou lijken. Hun voorkeur gaat uit naar de woningschets met één nok in noord-zuid richting en een nok in oost-west richting. Waarbij de dakvlakken worden verbonden met een hoek en kilkeper constructie. Zij zouden graag zien dat de nok in oost-west richting niet hoger is dan de aangegeven 6 meter. De nok in noord-zuid richting zou dan hoger kunnen wat betreft de indiener. Dit zou bevorderlijk zijn voor het zonlicht in hun eigen tuin. Verder zouden de indieners in de topgevel aan de oostzijde van de woning geen raam willen zien vanwege privacy in hun achtertuin. Ook stelt de indiener voor om de woning iets in noordelijke richting te verplaatsen zodat de woning het uitzicht van het keukenraam niet belemmerd met de gevel. Dit is ook door de initiatiefnemer toegezegd aan de moeder van de indiener. De woning zou dan precies met de kopgevel gelijk aan de garage van de indiener kunnen stroken.

De indiener ziet ook graag dat de te bouwen woning 3 meter van de scheiding staat aan de noordzijde van de andere woning van de initiatiefnemer. Zodat de te realiseren woning evenredig verdeeld is ten opzichte van andere omliggende woningen.

Reactie

Bebouwing en positie van het bouwvlak

De indieners geven aan te denken dat de nieuwe ontwikkeling zal leiden tot waardevermindering van hun woning. Het is echter nog niet duidelijk of dit ook het geval zal zijn. Voor nu heeft de stedenbouwkundige met de architect een ontwerp gemaakt die passend is bij de woningen Boekdrukkersgilde 25 en 27. De raamverdeling kan volgens de initiatiefnemer te zijner tijd met de nieuwe eigenaar van de kavel worden besproken.

In 2018 is er contact geweest met de moeder van de indieners over de te realiseren woning. Sinds dit gesprek is de schets voor de woning aangepast op verzoek van de gemeente. Daarnaast zal de

situering van de woning moeten voldoen aan de wetgeving. Volgens de wetgeving moet een woning 2 meter uit de erfgrans staan. Aan de oostkant is 3 meter aangehouden rekening houdend met de wensen van de [indiener 2].

Woningsplitsing

Zoals bij meerdere kavels aan de Odijkseweg heeft plaatsgevonden, worden grotere kavels waar mogelijk gesplitst ten eind inbreiding binnen de kern van Houten plaats te laten vinden. Hierbij is met name de vraag of de inpassing van zo een ontwikkeling ruimtelijk acceptabel is. In dit geval is dit positief getoetst. Om dit project te kunnen realiseren is het belangrijk dat er een positieve business case wordt behaald door de initiatiefnemer.

Conclusie

Of er schade is die voor vergoeding in aanmerking komt, gezien het normaal maatschappelijk risico, is op voorhand niet zeker. Waar er schade is zal deze, bij een verzoek hiertoe, door een onafhankelijke commissie beoordeeld worden. Los daarvan wordt de inpassing aanvaardbaar geacht. De eventuele negatieve effecten zijn niet van dien aard om af te zien van deze nieuwe planlogische invulling. Ook de raamverdeling in de gevel aan de oostkant zal moeten worden besproken met de nieuwe eigenaar van de kavel. Zowel voor zienswijze 3 van 18 januari 2024 en de aanvulling van 22 januari 2024 zal de initiatiefnemer kijken naar de mogelijkheden voor de suggesties van de positionering van het bouwvlak.

2.4 Zienswijze 3 – [indiener 3].

Binnengekomen op 28 januari 2024

Samenvatting

De indiener benoemt dat in het ontwerp van de wijk geen rekening is gehouden met het realiseren van een woning tussen de Odijkseweg 5 en de Boekdrukkersgilde 27. Daarom is nu een kunstmatig hoekje van het perceel Boekdrukkersgilde 27 bedacht om betreffend perceel te kunnen bereiken. In het ontwerp is te veel gefocust op het perceel op zichzelf en te weinig rekening gehouden met de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen.

De indiener benoemt de volgende punten:

- Om het perceel te kunnen verlaten zal ofwel op het perceel zelf gekeerd moeten worden ofwel een stuk achteruitgereden moeten worden, inclusief 3 bochten. Dat is niet alleen onhandig maar ook gevaarlijk in verband met spelende kinderen en passerende fietsers/voetgangers die gebruik maken van de doorgang naar de Molenzoom tussen nummer 27 en 45. Er is op de Boekdrukkersgilde ter plaatse van de beoogde uitrit niet de mogelijkheid om te keren. Het verplicht stellen van een keermogelijkheid op eigen terrein is geen oplossing; deze zal in de praktijk vaak geblokkeerd zijn door bijvoorbeeld geparkeerde fietsen of een tweede auto en is niet te handhaven.
- Het deel van de Boekdrukkersgilde waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden, is te krap bemeten. Er is vrijwel geen ruimte voor bezoekers die met de auto komen. Wanneer ter plaatse van nummer 45 en 47 auto's langs de weg geparkeerd zijn, kan bijvoorbeeld de vuilniswagen de draai al niet goed meer maken. Het achterliggende parkeerterrein is alleen via een andere route bereikbaar en dus vaak geen optie voor incidentele bezoekers. Het toevoegen van een woning met adressering en ontsluiting op dit toch al te krappe deel van de Boekdrukkersgilde verslechtert deze situatie vanzelfsprekend.

Het zou volgens de indiener een veel betere optie zijn om het perceel te ontsluiten vanaf het parkeerterrein achter het appartementengebouw De Molen 43 – 57, en het te adresseren als 'De Molen x'. Op dit moment is dat terrein niet in eigendom van de gemeente, maar hoort het bij het appartementengebouw. Voor een formele ontsluiting is dat een probleem. Het terrein wordt beperkt gebruikt en slecht onderhouden (er is o.a. sprake van wateroverlast, afval en verzakkingen). De indiener pleit ervoor dat de gemeente dit parkeerterrein in eigendom overneemt. Het parkeerterrein wordt immers al als openbare ruimte gebruikt. Naast een oplossing voor de ontsluiting van het perceel Boekdrukkersgilde ongenummerd geeft dit de mogelijkheid om bij de aanstaande ontwikkelingen van de Molenzoom deze parkeerruimte te kunnen inzetten wanneer panden worden herontwikkeld tot woningen en de indeling van de Molenzoom verandert. Het stedenbouwkundige bureau Ziegler Brandenhorst pleit er bijvoorbeeld voor om de parkeervakken langs de parallelstroken van de Molenzoom op te heffen. Een bijkomend voordeel is dat het terrein een kwaliteitsverbetering kan krijgen, door bijvoorbeeld het aanbrengen van waterdoorlatende verharding (dit sluit ook aan bij het beleid van de gemeente).

Kortom, beschouw deze ontwikkeling in een groter geheel en pak deze kans om verloedering te voorkomen en vergroening/verbetering van de openbare ruimte te bereiken die past bij bredere verbetering van de Molenzoom.

Naast de ontsluiting voor de periode dat de woning gereed is en in gebruik is, vraagt de indiener ook aandacht voor de bouwfase. Het is niet haalbaar dat bouwverkeer via de Boekdrukkersgilde komt. Vrachtwagens kunnen simpelweg niet in die hoek van de straat komen. Er moet geborgd worden dat

ontsluiting van het bouwverkeer ofwel via het eerdergenoemde parkeerterrein ofwel via de Odijkseweg komt. Graag verneemt de indiener op welke wijze dit kan worden vastgesteld.

De indiener gaat ervanuit dat hij zijn bezwaar tegen de voorgestelde ontsluiting van het perceel voldoende heeft kunnen onderbouwen. De voorgestelde oplossing biedt bovendien veel meer voordelen dan alleen het oplossen van het bezwaar en past in het totaalplaatje van toekomstige ontwikkelingen van de Molenzoom.

Reactie

Ontsluiting

Het 'kunstmatige hoekje' waarover de indiener spreekt, is onderdeel van een bestaande uitrit van de initiatiefnemer. Dit stuk zal in eigendom blijven van de initiatiefnemer. Om de nieuwe kavel te bereiken is in overleg met de architect en de stedenbouwkundige van de gemeente besloten de ontsluiting op de huidige manier te realiseren.

De indiener geeft aan dat het keren op eigen perceel voor de initiatiefnemer niet mogelijk is en dat achteruitrijden kan leiden tot een gevaarlijke verkeerssituatie. Er zal moeten worden bekeken of het verlaten van het perceel via deze weg zal leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties met andere verkeersdeelnemers. In het veiligheidsplan zou hier rekening mee gehouden kunnen worden.

De mogelijkheid om het perceel te ontsluiten vanaf het parkeerterrein achter het appartementengebouw De Molen 43-57 hangt af van de afstemming met de eigenaar van de woning Boekdrukkersgilde 27.

Naast de ontsluiting in de definitieve situatie, vraagt de indiener aandacht voor de ontsluiting gedurende de bouwfase. De indiener geeft aan dat het niet haalbaar zal zijn om bouwverkeer via de Boekdrukkersgilde te laten rijden. Er zal doormiddel van een veiligheidsplan, BLVC-plan, moeten worden gekeken naar de mogelijkheden voor het bouwverkeer. De aannemer en de toekomstige eigenaar zullen dit verder onderzoeken.

Parkeren

Voor bezoekers is het mogelijk om op het parkeerterrein achter de nieuwe kavel te parkeren. Zo zal de Boekdrukkersgilde straat geen extra 'hinder' ervaren van de geparkeerde auto's van incidentele bezoekers op de al krap bemeten straat. De initiatiefnemer zal hier extra aandacht voor vragen bij de eigenaar van de nieuwe kavel.

Conclusie

De initiatiefnemer zal zoals eerder benoemd een BLVC-plan uitwerken om de veiligheid te garanderen tijdens de bouwfase. Hierbij zal de initiatiefnemer samen met de aannemer ook kijken naar de ontsluiting van het perceel en de omleiding voor het bouwverkeer.

2.5 Zienswijze 4 – [indiener 4].

Binnengekomen op 30 januari 2024

Samenvatting

De indiener wil bezwaar maken op het aanzicht en de toegankelijkheid gedurende de bouw van de nieuwe woning én daarna.

Door de bouw van de woning van de initiatiefnemer verliest de Boekdrukkersgilde volgens de indiener haar ruimtelijke en groene karakter door de onlangs gebouwde en geplande grotere huizen in vergelijking tot de andere woningen in de straat.

Daarnaast maakt de indiener zich zorgen over de veiligheid van eventueel bouwverkeer voor de bouw van de woning die via de Boekdrukkersgilde zal rijden. De straat is erg smal, waardoor bouwverkeer ook achteruit zal moeten rijden. De indiener heeft de afgelopen twee jaar veel overlast ervaren en onveilige verkeerssituaties meegemaakt waarbij vrachtwagens zonder toezicht achteruitreden in de straat en over het rode fietspad, tussen de twee speeltuinen in. Het maken van afspraken tussen de uitvoerder, de gemeente en de bewoners, over onder andere begeleiding bij het achteruitrijden is volgens de indiener in het verleden een illusie en gebleken en niet realiseerbaar in de praktijk.

De indiener is van mening dat het verkeer in de straat in de afgelopen twee/drie jaar is toegenomen door de bouw van twee extra huizen (nummer 17 en 19). Met de geplande bouw, zullen de verkeersbewegingen verder toenemen. Daarbij komt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen zijn afgenomen.

Zoals eerder aangegeven is de straat erg smal en is deze volgens de indiener niet aangepast op extra woningen en verkeer waardoor er onoverzichtelijke situaties ontstaan. Dit is te wijten aan auto's die dichter op elkaar geparkeerd staan dan voorheen. Het is onoverzichtelijk en gevaarlijk om de straat op te lopen vanaf de inritten. Hierbij komt ook dat de vuilniswagen de bocht niet langer meer kan nemen doordat een auto in de draaicirkel geparkeerd staat en de vuilniswagen hierdoor soms achteruit moet rijden om de straat te verlaten. Wat ook weer als onveilig beschouwd kan worden.

Reactie

Ruimtelijk en groen

De initiatiefnemer begrijpt dat de indiener zich zorgen maakt over het verdwijnen van het ruimtelijke en groene karakter in de straat. De initiatiefnemer geeft aan dat de nieuwe bewoners van de kavel om die reden de tuin gaan inrichten met groen. Zo zal het groene en ruimtelijke karakter worden teruggebracht.

**Met betrekking tot de overlast gedurende de bouwfase is al in zienswijze 1 en 3 een toelichting gegeven.*

Conclusie

De initiatiefnemer zal zoals eerder benoemd een BLVC-plan uitwerken om de veiligheid te garanderen tijdens de bouwfase. Hierbij zal de initiatiefnemer samen met de aannemer ook kijken naar de ontsluiting van het perceel en de omleiding voor het bouwverkeer. Voor het behouden van het groene en open karakter geeft de initiatiefnemer aan dat de nieuwe eigenaren van de kavel de tuin 'groen' zullen inrichten.

2.6 Zienswijze 5 – [indiener 5].

Binnengekomen op 30 januari 2024

Samenvatting

De indiener heeft in het verleden veel overlast gehad van de sloop en bouw van Odijkseweg 5. Waarbij volgens de indiener weinig rekening is gehouden met de omwonenden. Genoemde voorbeelden van overlast zijn:

- Geluidsoverlast van de bouwradio en zaagmachines. Na meerdere keren vragen, werden er weinig aanpassingen gedaan.
- 's Ochtends en 's avonds doorwerken ondanks dat is aangegeven dat de buurt daar hinder aan ondervond. De indiener geeft aan dat dit wel binnen de wetgeving viel, maar door omwonenden niet als sympathiek is ervaren.
- Groot bouwverkeer door de straat met getoeter en piepende geluiden in de ochtend.
- Blokkade van de weg door busjes.
- Bouwmaterialen op de oprit van de indiener zonder toestemming.
- Schade aan de weg, de waterafvoer, en een lantaarnpaal die nu scheef staat.

Daarnaast vreest de indiener dat de nieuwe woning ook groter uitvalt dan eerder voorzien en daarbij weinig rekening wordt gehouden met de omgeving. Hierbij ziet de indiener graag dat het bouwverkeer niet via de Odijkseweg gaat maar via De Molenzoom en/of Boekdrukkersgilde.

**indiener geeft in een aanvullende mail op 30 januari 2024 aan dat zijn burens dezelfde overlast kunnen ervaren.*

Reactie

Bouwoverlast en afmeting van de woning

De initiatiefnemer zal de punten benoemd door [indiener 5] meenemen bij het opstellen van het BLVC-plan en deze ook communiceren met de aannemer zodat buitenproportionele eventuele bouwoverlast kan worden voorkomen.

Daarnaast geeft de indiener aan dat hij vreest dat de nieuw te bouwen woning groter zal uitvallen dan eerder voorzien. Dit zal niet volgens de initiatiefnemer niet het geval zijn. De afmetingen van de woning staan vast en er zal niet van de bouwtekening worden afgeweken die toen der tijd voor eenieder ter inzage heeft gelegen.

Conclusie

De initiatiefnemer zal zoals eerder benoemd een BLVC-plan uitwerken om de veiligheid te garanderen tijdens de bouwfase. Hierbij zal de initiatiefnemer samen met de aannemer ook kijken naar de ontsluiting van het perceel.

2.7 Zienswijze 6 – [indiener 1] & [indiener 6]

Binnengekomen op 30 januari 2024

**De zienswijze is in combinatie met zienswijze 1 met extra argumentatie van belanghebbende.*

Samenvatting

De indiener heeft, evenals de burens van de indiener, gedurende de afgelopen tweeënhalf jaar veel overlast ervaren van de bouw van woningen (o.a. Boekdrukkersgilde 17 en 19). Vooral het bouwverkeer met zware voertuigen dat door een smalle straat moest gaf veel overlast. De overlast bestond uit:

- Vanaf 6:30 bouwverkeer dat achteruitreed, met piepend geluid, over het smalle stuk langs de nummers 2, 11-15.
- De omvang van het bouwverkeer, denk aan hijskranen en vrachtwagens, wat tot riskante situaties leidde.
- Blokkade van de straat vanwege bouwmaterialen en grondstoffen die met regelmaat dagen bleven liggen.
- Gevaarlijke situaties voor kinderen.
- Blokkade van in- en uitrit.
- Geluidsoverlast.

De straat is recentelijk in het najaar van 2023 weer aangelegd. De indiener vreest dat de initiatiefnemer het bouwverkeer niet te dicht langs eigen huis zal sturen waardoor zij daar meer hinder van zullen ervaren als omwonenden. Het voorstel van de indiener is om het bouwverkeer via "de molen", de parkeerplaats achter Boekdrukkersgilde 27 en een voormalig kantoor te leiden.

Reactie

Bouwoverlast en omleiding

De initiatiefnemer zal bij het opstellen van het BLVC-plan de punten wat betreft eerdere overlast meenemen. De bezwaren van de indiener gaan weliswaar over de bouw van andere woningen, maar kunnen alsnog als extra aandachtspunt worden gezien voor de bouw van de nieuwe kavel. Zo is het belangrijk dat er geen gevaarlijke situaties ontstaan bij achteruitrijdend verkeer. De aannemer zal erop worden gewezen dit niet te doen zonder begeleiding. De apparaten waaronder hijskranen en vrachtwagens zullen zoveel mogelijk op eigen kavel staan. Deze zullen niet langs een doorgaande weg worden geplaatst in verband met eventuele overlast. Ook materiaal/grondstoffen zullen op eigen terrein worden bewaard. Het BLVC-plan is een veiligheidsplan en ook verkeersveiligheid tijdens de bouw zal hierin worden meegenomen.

De omleiding van het bouwverkeer zal nog in overleg met initiatiefnemer en de andere partijen worden bekeken. Waar mogelijk zal voor een omleiding worden gekozen die zo min mogelijk overlast geeft voor omwonenden.

Conclusie

Om overlast en onveiligheid zoveel mogelijk te voorkomen, zal de initiatiefnemer bij de formele bouwaanvraag verzocht worden een bouwveiligheidsplan in te dienen. Voorgaande laat onverlet dat tijdelijke hinder als gevolg van de nieuwbouw maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Het bouwverkeer omleiden via een andere weg dan de openbare weg is afhankelijk van verschillende factoren. Afstemming zal hierover moeten plaatsvinden alvorens een definitief besluit kan worden genomen voor het bouwveiligheidsplan.

Hoofdstuk 3. Overzicht aanpassingen

De binnengekomen zienswijzen hebben aanleiding gegeven om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- De bezonningstudie wordt opgenomen als bijlage bij het plan