

Nota zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan Elshof Zuid fase 5

1 Aanleiding

Voor een terrein gelegen ten westen van het Pionierskruid, grenzend aan het plangebied aan het bestemmingsplan Elshof Zuid fase in Anna Paulowna is een procedure gestart om het bestemmingsplan te wijzigen. Dit om de bouw van 81 woningen mogelijk te maken. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 3 november 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

2 Leeswijzer

De zienswijze is samengevat in deze zienswijzenota. De zienswijze is in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijze per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

1. Indiener Pro Rail			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	De nieuw te bouwen woningen liggen op een kleinere afstand van 100 meter vanaf het spoor. Als gevolg hiervan kunnen trillingen in de woningen optreden. De initiatiefnemer dient zich hiervan bewust te zijn en eventueel maatregelen te treffen.	Bij één woning in het nieuwbouwplan loopt de 100 meter grens schuin over de woning waarbij de afstand niet minder dan 96 meter bedraagt. Zie bijgaande schets met de contouren. Voor de geringe overschrijding van de richtafstand zoals genoemd in de Handreiking op deze ene specifieke woning zullen we in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een voorwaarde opnemen dat vooraf gekeken moet worden naar het mogelijk effect op trilling als gevolg van railverkeer.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.



2.		
Reactie	Beantwoording	Conclusie

a.	Voor en achter ons huis komt een verbindingsweg naar de nieuwe wijk. Wij hebben niet een knappe stoep voor ons huis. Dus onze kinderen kunnen niet veilig over straat met deze nieuwe plannen.	Het voorliggende wijzigingsplan maakt niet dat de inrichting van de openbare ruimte ter plaatse van wijzigt. Ook het kruispuntplateau blijft gehandhaafd. De toename aan verkeer als gevolg van voorliggend wijzigingsplan wordt voornamelijk afgewikkeld via de Pionierskruid in zuidelijke richting. Er wordt daarom geen toename aan verkeer in de Roodzwenk verwacht waardoor de situatie in de meer of minder verkeersveilig wordt. Ter hoogte van de Roodzwenk is aan de noordzijde een stoep aanwezig. Deze stoep sluit aan op de stoep langs de Pionierskruid. Het gehele plan en de wegen zijn uitgelegd op een totaal aantal woningen. Met het wijzigingsplan van Elshof-Zuid fase 5 worden 81 woningen mogelijk gemaakt. Aannemelijk is dat hooguit de helft van de 81 woningen de route via het kruispunt bij de Roodzwenk neemt. De andere helft rijdt via het kruispunt bij de Biestarwe. Omdat dit verkeer uit de nieuwe woonwijk grotendeels van en naar zuidelijke richting rijdt, moeten zij een haakse bocht rijden op het kruispunt. Ook hierdoor is de snelheid laag. De huidige vormgeving van het kruispunt met plateau past binnen de vigerende landelijke ontwerprichtlijnen van Duurzaam Veilig.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
3.			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Voor en achter ons huis komt een verbindingsweg naar de nieuwe wijk. Wij hebben niet een knappe stoep voor ons huis. Dus onze kinderen kunnen niet veilig over straat met deze nieuwe plannen.	Het voorliggende wijzigingsplan maakt niet dat de inrichting van de openbare ruimte ter plaatse van wijzigt. Ook het kruispuntplateau blijft gehandhaafd. De toename aan verkeer als gevolg van voorliggend wijzigingsplan wordt voornamelijk afgewikkeld via het Pionierskruid in zuidelijke richting. Er wordt daarom geen toename aan verkeer in de Roodzwenk verwacht waardoor de situatie in de meer of minder verkeersveilig wordt.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		Ter hoogte van de Roodzwenk is aan de noordzijde een stoep aanwezig. Deze stoep sluit aan op de stoep langs de Pionierskruid. Het gehele plan en de wegen zijn uitgelegd op een totaal aantal woningen. Met het wijzigingsplan van Elshof-Zuid fase 5 worden 81 woningen mogelijk gemaakt. Aannemelijk is dat hooguit de helft van de 81 woningen de route via het kruispunt bij de Roodzwenk neemt. De andere helft rijdt via het kruispunt bij de Biestarwe. Omdat dit verkeer uit de nieuwe woonwijk allemaal van en naar zuidelijke richting rijdt, moeten zij een haakse bocht rijden op het kruispunt. Ook hierdoor is de snelheid laag. De huidige vormgeving van het kruispunt met plateau past binnen de vigerende landelijke ontwerprichtlijnen van Duurzaam Veilig.	
4.			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	(1) Kruisingen vlakbij een speeltuin vind ik gevaarlijk. Kinderen moeten 4 kanten op kijken om over te steken	In woonwijken is de samenkomst van voetgangers en fietsers (volwassenen en kinderen) met auto's (van met name bewoners) onontkoombaar. Dat is in deze wijk niet anders. Het is en blijft een samenspel binnen een verblijfsgebied. De nieuwe woningen brengen hier geen verandering in. Beide kruispunten liggen nu ook al vlakbij de speeltuin. Het toevoegen van een tak op de bestaande kruispunten verandert hier niets aan. De speeltuin is gescheiden van de Pionierskruid middels een voetpad van ruim 2 meter breed en een groenstrook van circa 2 meter breed. De huidige vormgeving van de kruispunten met plateau past binnen de vigerende landelijke ontwerprichtlijnen van Duurzaam Veilig. Door deze vormgeving is de snelheid op het kruispunt laag. De kleine toename van verkeer maakt het niet gewenst of noodzakelijk om hiervoor aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen te treffen.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		Deze vormgeving komt op vele plekken in heel Nederland voor als oplossing voor kruispunten in woonwijken met een snelheidsregime van 30 km/u. De snelheden op de kruispunten is laag door de vormgeving met plateaus. En verkeer uit de nieuwe woonwijk rijdt grotendeels van en naar zuidelijke richting, waardoor zij een haakse bocht rijden op het kruispunt. Ook hierdoor is de snelheid laag.	
b.	(2,3) Tevens is bepaald in het beeldkwaliteitsplan dat straten nooit in elkaars verlengde mogen liggen. Waarom niet 1 straat in het midden?	In het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat de woonstraatjes niet in elkaar verlengde liggen. Hier is dat niet van toepassing omdat het woonstraatje Roodzwenk wordt gescheiden door de buurtverzamelstraat (Pionierskruid). Er is gekozen om aan te sluiten op de bestaande kruispunten waardoor het aantal kruispunten niet toeneemt. Bovendien heeft het plan Elshof-Zuid fase 5 hiermee twee ontsluitingen zodat de bereikbaarheid ten tijde van calamiteiten (nood- en hulpdiensten) geborgd is.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
c.	(4) Waarom de sloot weg. Overal in het bestemmingsplan zijn de sloten aangegeven. Bij aanvang van de bouw is de sloot helemaal uitgegraven en breder gemaakt. Je gaat dat toch nu niet weer veranderen? Je mag er bij een bestemmingsplan toch vanuit gaan dat dat in ieder geval zo blijft. Je kunt het anders wel in de prullenbak gooien. Er is ook van een 'polders karakter' uitgegaan. Dat is een wadi niet. Een sloot helpt toch ook tegen overtollig water? Wij hebben een grote voorkeur voor een sloot.	Gedurende de planontwikkeling is er voortschrijdend inzicht ten aanzien van klimaatwijzigingen. Door de inrichting van de wadi wordt er meer water tijdelijk vastgehouden alvorens afgevoerd dan in een sloot waardoor de gevolgen van wateroverlast worden beperkt. Ook is er in droge perioden meer water beschikbaar voor groen. Bovendien betekent het toepassen van een wadi niet dat het karakter van de wijk dusdanig wijzigt dat geen recht meer wordt gedaan aan het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
d.	(5) In het bestemmingsplan is ook aangegeven dat er een voorkeur is voor korte rijtjes huizen. Niet voor niets natuurlijk. Hier komen 2 rijen van 10 huizen! En nog een aantal iets kortere. Dat zijn wel massieve blokken, waar je dan tegen aan gaat kijken. Benauwend. Past bovendien ook niet in een 'Polders karakter' waar steeds over gesproken wordt.	Bij de uitwerking van de rijwoningen wordt rekening gehouden met het volgende: Bij deze woningen zal rekening worden gehouden met het draaien van de nokrichting en het toepassen van subtiele kleurnuances die de individuele woning onderscheiden. Ook is bij de betreffende woningen rekening gehouden met een onderlinge afstand van minimaal 30 meter. In combinatie met een tussenliggende straat en	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		groen wordt dit voldoende geacht om woonblokken met 10 woningen te kunnen realiseren. Overigens worden de woningen in dit blok minder breed (4,5 meter) dan een gemiddeld rijtjeshuis (5,4 meter) , waardoor het door indier geschetste effect minder groot is dan wordt gesuggereerd.	
e.	(6 t/m 9) Het zijn ook allemaal huurhuizen. Wij wonen nu aan een straat met huurhuizen. De voortuinen zien er ontzettend rommelig en onverzorgd uit. De Wooncompagnie of wie ook over het verhuur gaat doet hier niets aan. Er is een mevrouw van de Gemeente langs geweest, de dag na de presentatie van het plan. Zij heeft het helemaal beaamd en foto's gemaakt. Ze schrok er van. Wij zijn dus niet blij om nu rondom huurhuizen te krijgen. De mensen hebben over het algemeen minder geld, tijd, zijn vaak alleenstaand en/of hebben andere zorgen dan de tuin. Dit heb ik met de mevrouw besproken, helaas niets van de ideeën terug gezien in het plan. Het zou ontzettend helpen als de Wooncompagnie hier wel een strook groen voor de tuinen bij gaat bijhouden zodat het aangezicht netjes blijft. Bovendien worden die voortuinen bij de meeste mensen gebruikt als containeropslag of rommel. Je kan het geen tuin noemen. Nog beter, geen voortuin.	De inrichting en het onderhoud van voor- en achtertuinen van huurwoningen is in eerste instantie een verantwoordelijkheid voor de huurder. Mocht dat leiden tot bijvoorbeeld een onevenredige aantasting van het straatbeeld of overlast dan kan de verhuurder daarover ook op zijn verantwoordelijkheid worden gewezen. De opmerking en de suggestie om de voortuinen of het groen daarvoor te laten onderhouden door Wooncompagnie hebben wij daarom ook doorgegeven aan de Wooncompagnie. Het in zijn geheel weglaten van voortuinen bij huurwoningen in dit plan zien wij niet als oplossing omdat dan het straatbeeld te stenig (te weinig groen) wordt en de woningen te dicht op de openbare straat komen te liggen.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
f.	(10) Waarom zijn alle huurhuizen van de hele wijk in deze hoek komen te staan. Vraag me af waarom dit niet over de wijk is verdeeld	In het stedenbouwkundig ontwerp van dit deel van de wijk (fase 5) moest, op basis van onze woonvisie en het collegeprogramma, een minimale hoeveelheid sociale huurwoningen terugkomen. Aan huisvesting voor deze doelgroep is een grote behoefte en aan deze voorwaarde is voldaan. De woningstichting wilde deze woningen niet verspreiden in dit deelgebied en stedenbouwkundig bestond daarvoor ook geen noodzaak. Dat de huurwoningen vervolgens ook in de nabijheid van huurwoningen in de bestaande wijk liggen heeft geen speciale reden. Dat wordt ook niet als bezwaarlijk gezien. In de gehele wijk Elshof Zuid is er sprake van een redelijk evenwichtige verdeling van woningtypes.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		Het onderscheid huur-/koopwoning is in ruimtelijke zin ook niet relevant omdat huurwoningen verkocht kunnen worden en koopwoning omgezet kunnen worden in huurwoningen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het belangrijk dat een evenwichtig stedenbouwkundig ontwerp is en de ruimtelijke inpassing voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Aan deze eis is voldaan.	
g.	(11) Tot slot vinden wij het heel triest dat er eerst een plan wordt gemaakt, en daarna pas omwonenden naar het plan laten kijken. Dat is ons inziens de omgekeerde wereld. Je kunt op je klompen aanvoelen dat het te veel werk/geld kost om weer te veranderen. En dat bleek ook te kloppen. Mosterd na de maaltijd.	Dit is een onderwerp wat regelmatig onderwerp is van gesprek. Alternatieve aanpak is eerst een informatiebijeenkomst organiseren zonder dat er een plan is. Het commentaar wat dan vaak wordt gegeven is dan dat er geen plan is om wat van te vinden en beter pas naar de omgeving gegaan kan worden als er wel een plan is. Beide varianten hebben voor- en nadelen en voor- en tegenstanders. Er is dus ook geen goede of foute of standaard aanpak. Deze opmerking nemen wij daarom voor kennisgeving aan.	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
h.	(12 t/m 15) Het mailadres bekendmakingen klopt niet. Ik heb hierover contact gehad. Hoop dat dit snel verandert wordt en u de bezwaartermijn gaat verlengen. Anders kunnen mensen die van het weekend de zienswijze willen indienen niet meer terecht. Ook heb ik ontzettend moeten zoeken naar mailadres etc. Uw secretaresse kon het alleen op mijn aanwijzingen vinden. Ik begrijp dat mensen het zoeken opgeven en het maar laten zitten.	Deze opmerking kan niet worden gevolgd omdat er geen emailadres in de bekendmaking is opgenomen. Wellicht wordt op de deeplink naar het indienen van een digitale zienswijze bedoeld. Door het overgaan op een nieuwe website, tijdens de periode van ter inzage legging klopt te deze link op een gegeven manier niet meer. Indieners zijn hierdoor niet benadeeld. Het was namelijk nog steeds mogelijk om een zienswijzen in te dienen. Bijvoorbeeld door in de zoekbalk op onze website naar "zienswijze indienen" te zoeken en via die pagina in te dienen. Daarnaast was het mondeling of per brief indienen van een zienswijzen onveranderd mogelijk. Het is daarmee onveranderd mogelijk om een zienswijzen in te dienen. In dit geval heeft indiener de reactie via het contactformulier op onze website gebruikt. Hoewel dit niet gebruikelijk is en afwijkt van hetgeen in de publicatietekst staat hebben nemen wij deze reactie mee als zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan. Omdat niemand onevenredig is benadeeld of in zijn belangen is geschaad, hetgeen ook blijkt uit het	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		feit dat indiener ook tijdig een zienswijze heeft ingediend, heeft het niet meer werken van de deeplink geen juridische gevolgen en verbinden wij daar geen consequenties aan.	
--	--	--	--

5 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan.