

Nota van zienswijze op ontwerp-omgevingsvergunning 'Rozelaar Odijk'

1. Inleiding

Het college van B&W heeft in het kader van de zienswijzeprocedure gedurende een periode van zes weken een tweetal documenten ter inzage gelegd, te weten de eigen ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. De gemeente heeft één ontvankelijke zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ontvangen. Hieronder volgen een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording ervan.

2. Samenvatting zienswijze

De in de zienswijze opgenomen bezwaren tegen de realisering van de 'Rozelaar Odijk' hebben betrekking op een viertal aspecten. De personen namens wie de zienswijze is ingediend, zijn van mening dat:

- a. zich in de toekomst een onevenredige afname van hun woon- en leefgenot voordoet. Dit komt door de geplande verviervoudiging van het aantal toegestane woningen op de betreffende locatie dichtbij de eigen woning. Deze verviervoudiging gaat gepaard met een onevenredige verzwaring van de gebruiksintensiteit ter plaatse;
- b. andere locaties geschikter zijn voor de realisering van een bebouwing als die van de 'Rozelaar Odijk'. Als alternatieve locatie wordt de directe omgeving van het gemeentehuis genoemd. Aan de rand van het dorp past zo'n wooncomplex ruimtelijk gezien namelijk beter dan in een woonwijk waar een dergelijk bouwvolume sterk afwijkt van de bestaande bebouwing;
- c. onduidelijk is waarom in het ontwerp is vermeld dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Verzocht wordt om een afschrift indien sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- d. in de toekomst sprake is van een toename van de kans dat de door hen gebruikte openbare parkeerplaats met elektrische laadpaal bezet is. Onduidelijk is of ten aanzien van het gebruik van een openbare parkeerplaats met laadpaal vergunningmogelijkheden bestaan. Gevraagd wordt om een nadere toelichting hierop.

3. Gemeentelijke beantwoording zienswijze

a. *Afname woon- en leefgenot*

De gemeente deelt de opvatting niet dat zich voor de bewoners, namens wie een zienswijze is ingediend, een onevenredige afname van het woon- en leefgenot voordoet in geval van realisering van de geplande bebouwing van de 'Rozelaar Odijk'. Ook is de gemeente het oneens met de stelling dat de verviervoudiging van het aantal woningen tot een onevenredige verzwaring van de gebruiksintensiteit ter plaatse leidt.

De bewoners geven inderdaad terecht aan dat zich bij realisering van het geplande woningbouwcomplex van 'Rozelaar Odijk' op deze locatie een verviervoudiging van het aantal toegestane woningen voordoet en daarmee ook een

verviervoudiging van het aantal toegestane huishoudens. Het gaat echter wel om een verviervoudiging van een slechts eenzeer gering aantal woningen, namelijk van drie woningen met bijbehorende huishoudens.

De hier relevante vraag is of een dichtheid van twaalf woningen en huishoudens op deze locatie van circa 1.030 m² verenigbaar is met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving. Dit is volgens de gemeente zeker het geval. De geplande woning- en huishoudingsdichtheid van de 'Rozelaar Odijk' is vergelijkbaar met die op andere locaties in Odijk. Voorbeelden hiervan vormen de gestapelde woningbouw in het Wilhelmus Peekhof en die langs de Singel ten noorden van de Zweedse Buurt. Op deze plaatsen en aangrenzende percelen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bovendien dienen de geplande appartementen van de 'Rozelaar Odijk' niet voor de vestiging van grote huishoudens. De te bouwen appartementen variëren namelijk in oppervlakte van circa 50 m² tot ongeveer 65 m². De woningen zijn bestemd voor één- en twee persoons huishoudens. Hier doet zich dan ook geen onevenredige verzwaring van de gebruiksintensiteit voor.

b. Alternatieve locaties

De gemeente deelt de stelling niet dat alternatieve locaties, zoals de directe omgeving van het gemeentehuis, geschikter zijn voor de realisering van een bebouwing zoals die van de 'Rozelaar Odijk'. Hiervoor noemt ze de volgende redenen:

- In de (directe) omgeving van het gemeentehuis en op andere locaties aan de rand van het dorp bevinden zich géén percelen met een woonbestemming ingevolge het vigerende bestemmingsplan, die op korte of middellange termijn nog kunnen worden ingevuld met woningbouw. De betreffende locatie dichtbij de woning van de bewoners namens wie een zienswijze is ingediend, heeft ingevolge het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' wél al een woonbestemming. De afweging of woningbouw op deze plaats aanvaardbaar is, heeft dus al plaatsgevonden. En het resultaat daarvan is dat woningbouw hier past binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit hoeft niet het geval te zijn bij eventuele alternatieve locaties. Ook indien dat overigens wel het geval is, staat dat niet in de weg aan woningbouw op het nu voorziene perceel. De alternatieve locaties komen wellicht in de toekomst voor ontwikkeling in aanmerking.

Relevant is dat in de regio een grote woningnood heerst, waarbij zich met name een aanzienlijk tekort voordoet in de sociale woningbouwsector. Om het buitengebied zo veel mogelijk te sparen, gaat de voorkeur sterk uit naar bouwlocaties binnen de kernen. Intensivering van woningbouw en een snelle realisering ervan zijn belangrijk. Voor de invulling van onze woningbehoefte richt de gemeente zich dus in eerste instantie op locaties, die formeel al de bestemming 'Wonen' hebben;

- De geplande bebouwing zoals die van de 'Rozelaar Odijk' heeft géén bouwvolume dat sterk afwijkt van de bestaande bebouwing in de omgeving. De indiener van de zienswijze suggereert dat de bouw van een min of meer kolossaal pand mogelijk is. Dit is geenszins het geval. Inderdaad zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het oostelijk gelegen woonblok geringer dan die van de geplande bebouwing van de Rozelaar. Echter ook bij de Rozelaar gaat het om zeer gangbare dorpse maten. De maximale goot- en bouwhoogte bij de Rozelaar bedragen 6 respectievelijk 9,7 meter boven

maaiveld. Dit is gelijk aan de toegestane hoogtes bij alle overige woonblokken in de directe omgeving.

Daar komt bij dat op de locatie van de Rozelaar ingevolge de geldende bestemming al eenzelfde bouw- en goothoogte zijn toegestaan. Het betreft hier regels, die zijn opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' en die dus in overeenstemming worden bevonden met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat voor de (directe) omgeving. Daarnaast kan op basis van dit bestemmingsplan het volledige (hierin opgenomen) bouwvlak worden bebouwd. De geplande bebouwing van de Rozelaar beslaat een geringere oppervlakte dan nu al rechtstreeks is toegestaan.

c. Onduidelijkheid over noodzaak verklaring van geen bedenkingen

De indiener van de zienswijze merkt terecht op dat onduidelijkheid is ontstaan over de noodzaak van de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad. In het ontwerp besluitdocument over het project van de Rozelaar Odijk, zoals dat staat weergegeven op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de gemeente per ongeluk en ten onrechte opgenomen dat deze verklaring niet nodig zou zijn. Het gaat hier dus niet om een besluit als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Bor.

d. Beschikking over openbare parkeerplaats met laadpaal

De bewoners namens wie een zienswijze is ingediend, hoeven niet afhankelijk te zijn van een laadpaal op een openbare parkeerplaats. Hun woning heeft een voortuin, die met de auto bereikbaar is. Dat neemt inderdaad niet weg dat deze bewoners het recht hebben om ervoor te kiezen hun wagen op te (moeten) laden op een openbare parkeerplaats. Dit kan echter wel als consequentie hebben dat deze plek regelmatig niet beschikbaar is op de gewenste tijdstippen. Deze kwestie heeft echter geen juridische relatie met de omgevingsvergunning voor de bouw van de 'Rozelaar Odijk'. Indien de betreffende bewoners met regelmaat tegen het geschetste praktische probleem aanlopen, kunnen ze bij de gemeente informeren of hiervoor mogelijke oplossingen bestaan. De gemeente doet ten aanzien hiervan overigens geen toezeggingen. Tot slot is voor de beantwoording van de ingediende zienswijze nog relevant dat geen vergunningenstelsel van toepassing is op de terbeschikkingstelling van elektrische laadpalen in de openbare ruimte.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt uitsluitend tot een aanpassing van het ontwerp besluit voor wat betreft de onjuiste opmerking dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig zou zijn.

Voor het overige blijft het ontwerp besluit volledig in stand. De motivering hiervan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Op het perceel, waarop de 'Rozelaar Odijk' is geprojecteerd en in de directe omgeving ervan, is een goed woon- en leefklimaat in de toekomst gegarandeerd.