



Forum Ruimte
26 januari 2010

Onderwerp:

Bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp

Voorstel

Stel het bestemmingsplan gewijzigd vast.

Raad
11 februari 2010

Inleiding

Op 24 september 2009 heeft uw raad een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor de scholenlocatie Klein Hekendorp met het oog op de bouw van 2 scholen en 18 (gestapelde) woningen.

Op basis van dit beeldkwaliteitsplan is een bestemmingsplan ontworpen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 november 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

- [redacted]

- [redacted]r

- [redacted]s

- [redacted]v [redacted]s

- [redacted]

- [redacted]

Over de zienswijzen hebben wij bijgevoegde reactienota opgesteld.

De zienswijzen leiden alleen tot een beperkte wijziging van de plankaart, zodat wij u voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

voorstelnummer

7

Achterliggende stukken

- ontwerpbestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp
- ingediende zienswijzen
- reactienota zienswijzen

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van het forum Ruimte.

Burgemeester en wethouders

mr. P.E. Holtrigter
secretaris

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt
burgemeester

*Tegen:
De Onafhankelijken
Voor:
CDA, VVD, PvdA
CU

Door de raad is op 11 februari 2010 met algemene stemmen/in meerderheid besloten:

Het bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp gewijzigd vast te stellen.

De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt





Reactie op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp

Hieronder wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen en reacties op het ontwerpbestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp.

Provincie Utrecht

De provincie deelt mee dat het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan omdat het voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel".

Het Hoogheemraadschap heeft nog wel een aantal opmerkingen:

- In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt het gemeentelijk waterbeleid gemist. Inderdaad is verzuimd hieraan een passage te wijden. Zoals dit ook in andere recente plannen is gedaan, laat het gemeentelijk beleid zich als volgt omschrijven: Het Waterplan Blauwe Driehoek geeft de een gebiedsgerichte visie weer op integraal en duurzaam waterbeheer in 2020 voor de gemeenten Oudewater, Lopik en Montfoort. Hieronder wordt verstaan de wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang brengen, het invulling geven aan nieuwe wetgeving en anticiperen op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale wetgeving en Europese richtlijnen (grondwaterzorgtaak, KRW) en duidelijkheid bieden over hoe om te gaan met water in de bebouwde omgeving. De focus van het waterplan ligt op het bebouwde gebied. Verder wordt er gewerkt aan een uitvoeringsprogramma 2009-2015, waarin een overzicht wordt gegeven van geplande maatregelen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Het betreft een waterplan met een voor de betrokken gemeenten herkenbare en werkbare visie. Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en aan water gerelateerde projecten.

- Een analyse van de gevolgen voor grondwater wordt gemist. In het plan wordt voorzien in vervangende nieuwbouw van 2 scholen, in twee bouwlagen, aangevuld met de nieuwbouw van 18 appartementen in drie bouwlagen. De gebouwen worden niet onderkelderd. Ten opzichte van de huidige situatie zullen de gevolgen voor grondwater derhalve minimaal zijn.

- De aanleg van een brug over een primaire watergang is vergunningplichtig in het kader van de (nieuwe) Waterwet en Keur.



Dit is bekend. Omdat de gemeente zorg draagt voor de infrastructuur, inclusief brug, worden de benodigde vergunningen uiteraard tijdig aangevraagd.

- Is een analyse gemaakt of de watergang de piekafvoer van schoon regenwater aankan?

Er is geen aanleiding hier een uitputtende analyse op los te laten. De oppervlakte verhard oppervlak neemt niet of nauwelijks toe. De afvoer heeft tot heden niet tot problemen geleid.

Omdat de gemaakte opmerkingen uitsluitend betrekking hebben op de toelichting en deze geen consequenties hebben voor de plankaart en regels leiden deze niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1. [REDACTED]

De familie V [REDACTED] wil dat de bestemming "Groen" van de plankaart van bestemmingsplan "Kern" onverkort in het onderhavige plan wordt opgenomen.

Het gaat hier om minimale verschillen en het is, gegeven de inhoud van de regels bij de bestemmingen "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied", nauwelijks relevant om die grenzen exact te volgen.

Zo kunnen binnen de bestemming "Groen" voet- en fietspaden worden aangelegd en kan binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" groen worden aangelegd.

Het parkeerterrein wordt anders ingericht dan voorheen omdat het ook dienst zal doen als kiss en ride zone.

In het plan is het beeldkwaliteitsplan letterlijk gevolgd. Er is echter geen overwegend bezwaar de plankaart op dit punt in beperkte mate aan te passen zodat de bestemmingsgrenzen voor groen en verkeer (hoegenaamd) overeen komen met de vigerende plannen. Een tekening waarop deze wijziging is verwerkt is bijgevoegd.

Uiteraard wordt niet meer verharding aangebracht dan strikt noodzakelijk is.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een beperkte wijziging van de plankaart.

2. [REDACTED]

De families hebben voornamelijk kritiek op de wijze waarop dit bestemmingsplan tot stand is gekomen. Men is ontevreden over de wijze waarop men mocht inspreken en de mate waarin rekening is gehouden met hun wensen.

Daarnaast richten de bezwaren zich op de onveilige verkeerssituatie en het parkeren in de Papenhoeflaan. Hierover is nog uitgebreid separaat overleg gevoerd tussen (ondermeer) mevrouw Van Bon en de portefeuillehouder. Ook de situering van het appartementencomplex en de geluidsoverlast van De Eiber geven aanleiding tot kritiek.

Het is een gegeven dat de mate van tevredenheid over inspraak in ruimtelijke plannen met name wordt bepaald door de mate waarin men zijn wensen ziet gehonoreerd.

Dat de families [REDACTED] teleurgesteld zijn is uit dien hoofde te begrijpen. Dit laat onverlet dat er voor omwonenden en belanghebbenden ruimschoots gelegenheid is geweest om mee te praten over de plannen.

Mede op basis van die inspraak heeft een belangenafweging plaatsgevonden en is een definitieve planvorm ontstaan in de vorm van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Voor wat betreft de verkeers- en parkeerproblematiek richt de zienswijze zich vooral op de huidige situatie en niet op de situatie zoals die ontstaat na realisering van het bestemmingsplan. En dat is nu juist waar het over dient te gaan. In het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide verkeersparagraaf opgenomen waaruit blijkt dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de te stellen verkeers- en parkeernormen. Het parkeerterrein achter De Eiber wordt gebruikt als kiss en ridezone.

In de praktijk is het niet altijd mogelijk voor ieder tijdelijk probleem een oplossing te bieden die geen enkele overlast veroorzaakt.

Wij zijn van mening dat er geen wezenlijke problemen meer bestaan als de plannen conform het bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

De situering van het appartementencomplex is een bewuste keuze.

De ligging van Oudewater in het Groene hart heeft tot gevolg dat de gemeente slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden heeft. Om toch zoveel mogelijk aan de woonbehoefte van de inwoners tegemoet te komen ziet de gemeente het als haar taak de beschikbare ruimte intensiever te gebruiken, zonder dat dit ten koste gaat van (grotere) groenstructuren.

Op onderhavige locatie bleek niet alleen ruimte te zijn voor twee scholen, maar ook voor een beperkt aantal (gestapelde) woningen.

De bouwkundige staat van de Jozefschool was zodanig dat deze moest plaatsmaken voor een noodschool. Het bouwen van nieuwe scholen aan de noordkant van de locatie zou tot gevolg hebben dat ook Klavertje Vier moet worden gesloopt voordat met nieuwbouw kan worden begonnen. Dit betekent dan ook een tweede noodschool en de daarmee gepaard gaande (hoge) kosten.

Daarom is gekozen voor de bouw van de twee nieuwe scholen op (ongeveer) de plaats van de voormalige Jozefschool.

Ook in stedenbouwkundig opzicht is de situering van de woningen zoals nu in het bestemmingsplan opgenomen veel beter dan in een gedraaide variant.

Geluidsoverlast van De Eiber heeft te maken met het gebruik van dit perceel, met name in de avonduren. Het gaat om een bestaande situatie die feitelijk los staat van het onderhavige bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan wijzigt het gebruik niet en treedt er geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie. Overigens is het inrichten van een terras geen aangelegenheid die in een bestemmingsplan wordt geregeld. Hiervoor is vergunning nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Uiteraard wordt er naar gestreefd de overlast in de bouwfase zoveel mogelijk te beperken. Overlast uitsluiten behoort echter niet tot de mogelijkheden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

3. [REDACTED]

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd met ingang van 18 november 2009. Zienswijzen moeten binnen zes weken na die datum worden ingediend, dat betekent uiterlijk op 29 december 2009.

De zienswijze [REDACTED] is per e-mail verzonden op 3 januari 2010, en daarmee te laat.

De mededeling dat het stadskantoor gesloten was tussen kerst en Nieuwjaar, zodat de brief niet persoonlijk afgegeven kon worden, doet hieraan niet af. In principe volstaat verzending per post omdat dan de datum van het poststempel geldt. Verzending per e-mail had, gegeven de datum van de brief (28 december 2009) ook tijdig kunnen gebeuren.

Overigens is de motivering van de zienswijze gelijk aan die van de familie [REDACTED] waaraan hiervoor reeds aandacht is besteed.

Deze zienswijze moet niet ontvankelijk worden geacht.

4. [REDACTED]

Deze zienswijze is eveneens te laat ingediend. De zienswijze is per e-mail verzonden op 30 december 2009.

Deze zienswijze moet niet ontvankelijk worden geacht.

5. Familie De [REDACTED] (G. [REDACTED] Dijk [REDACTED] 193-2424 MB [REDACTED] [REDACTED])

In de zienswijze wordt met name bezwaar gemaakt tegen de situering en de hoogte van het appartementencomplex. Het plan doet afbreuk aan het straatbeeld, maakt inbreuk op de privacy (inkijk) en heeft vermindering van lichtinval en waardevermindering tot gevolg. Voorgesteld wordt het aantal bouwlagen terug te brengen tot twee en de bebouwing meer te spreiden over de locatie.

Daarnaast wordt opnieuw gewezen op de verkeersveiligheid, het parkeren en de overlast bij sporthal De Eiber.

Onder 2. is al uitgebreid ingegaan op de in de zienswijze geschetste problematiek. Aanvullend moet worden opgemerkt, dat een verlaging van de bouwmassa onvermijdelijk tot gevolg heeft een groter ruimtebeslag. Er blijft dan dus minder open ruimte beschikbaar, omdat aan het programma voor de bouw van 18 appartementen niet getornd wordt. Voorts gaat het hier om huurappartementen en is het zaak de bouwkosten te beperken. Versnippering van de bouwmassa leidt tot hogere bouwkosten.

De woningen van de indieners zijn met de zijgevel naar het op te richten appartementencomplex gericht. Dit betekent dat dus uitsluitend vanuit het zijgevelraam uitzicht op het appartementencomplex bestaat. Voor wat betreft het uitzicht is het, in relatie tot het huidige éénlaagse schoolgebouw, niet zo relevant of de nieuwbouw bestaat uit 2 bouwlagen met kap of uit 3 bouwlagen met kap. In beide gevallen verdwijnt het huidige uitzicht.

Op verzoek van de indieners van de zienswijze is het bouwblok twee meter naar achter geprojecteerd ten opzichte van het eerdere plan.

Het is duidelijk de bedoeling dat de huidige bomen langs de Papenhoeflaan worden gehandhaafd. Het uitzicht vanuit de appartementen op de zijgevel en de tuin van de indieners is dus beperkt. Omdat de appartementen aan de zuidzijde van de woningen van de indieners worden gebouwd kan er, gegeven de afstand, geen sprake zijn van vermindering van licht- en zoninval.

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het plan.

6. [REDACTED]

In deze zienswijze wordt gewezen op het feit dat de stelling dat geen watercompensatie nodig is niet strookt met de plankaart. Verder wordt verzocht rond het parkeerterrein achter De Eiber de vigerende plankaart aan te houden en om de toegestane bouwhoogte van de op te richten scholen terug te brengen tot maximaal 9 meter (goot) en 12 meter (nok).

Zoals in de reactie onder 1 is aangegeven worden de bestemmingsgrenzen voor groen en verkeer waar mogelijk teruggelegd op die van het vigerende bestemmingsplan. De plankaart wordt op dit punt gewijzigd.

Aanpassing van de goot- en nokhoogten van de te bouwen scholen wordt vooralsnog afgewezen.

Het plan bepaalt de maximale goothoogte op 8 meter en de maximale nokhoogte op 11 meter. Om een aantrekkelijke vormgeving mogelijk te maken staat het plan toe dat maximaal 30% van de oppervlakte van het schoolgebouw de goothoogte maximaal 11 meter en de nokhoogte maximaal 14 meter mag bedragen.

Gegeven de situering van de school ten opzichte van de omliggende (woon)bebouwing wordt de voorgestelde aanpassing niet nodig geacht.

Deze zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing van de plankaart.



Aanvulling op reactienota zienswijzen bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp.

Op 12 januari 2010 heeft de griffier de indieners van zienswijzen uitgenodigd voor het forum Ruimte.

Bij de uitnodiging was ondermeer de reactienota op de zienswijzen gevoegd.

In die reactienota wordt de zienswijze van [REDACTED] niet ontvankelijk verklaard wegens te late indiening.

In een op 13 januari 2010 ontvangen e-mail bericht claimt mevrouw [REDACTED] dat zij haar zienswijze ook reeds op 27 december heeft gemaild aan info@oudewater.nl.

Hoewel dit bericht vooralsnog niet is getraceerd en dit ook niet het mailadres is voor de raad is het weinig zinvol een uitgebreide discussie op te tuigen over de procedurele kant van de behandeling van de zienswijzen.

Daarom volgt hieronder alsnog een inhoudelijke reactie op de zienswijze van mevrouw [REDACTED]

In haar zienswijze pleit [REDACTED] voor verplaatsing van de ingang van De Eiber naar de zuidzijde van het complex.

Vooropgesteld moet worden dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen zo'n verplaatsing.

In het bestemmingsplan is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van De Eiber opgenomen om een vergroting van de materialenberging mogelijk te maken. Dit is een al jaren gekoesterde wens van de gebruikers van De Eiber.

Het verplaatsen van de ingang betekent een zeer ingrijpende en kostbare (in pandige) verbouwing van het pand, terwijl er van een verbetering van sociale controle etc. niet of nauwelijks sprake zal zijn.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.



AMENDEMENT

Voorstel nr. 7.

Onderwerp: Bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 11 februari 2010

Ondergetekende stelt voor om in het ontwerpbestemmingsplan de tekst van artikel 4.2.1 onder d in hoofdstuk 4 (Bestemmingsregels):

"in afwijking van het hetgeen bepaald in sub a en b bedraagt de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding-1' respectievelijk 11 m en 14 m over een oppervlakte van ten hoogste 30% van het bouwvlak;"

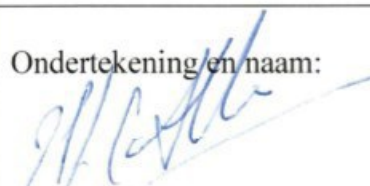
Te vervangen door:

"in afwijking van hetgeen bepaald in sub a en b bedraagt de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding-1' respectievelijk 9 m en 12 m over een oppervlakte van ten hoogste 30% van het bouwvlak;"

Toelichting:

- de voorgestelde goot- en bouwhoogte stuit op veel verzet bij de direct omwonenden gezien de ligging van hun woningen ten opzichte van de school;
- door de goot- en bouwhoogte te verlagen, zal dit het acceptatieniveau voor dit bestemmingsplan bij de direct omwonenden verhogen en verkleint de kans op langdurige procedures;
- voor de kwaliteit van het onderwijs zelf is de voorgestelde goot- en bouwhoogte niet nodig;
- in het ontwerp van het cultuurhuis op de locatie Noort Syde II wordt ook niet een dergelijke hoge goot- en bouwhoogte als maat gehanteerd.

Ondertekening en naam:



H.L.C. Alles
Fractie ChristenUnie

Dit amendement is: ~~aangenomen~~ / ~~verworpen~~ in de vergadering van 11 februari 2010.

Stemverhouding:

Fracties voor:

CDA (3).....
VVD (3).....
CU (2).....
.....

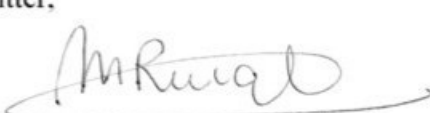
Fracties tegen:

PvdA (2).....
De Graafhamblyken (1).....
.....

De griffier,


mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,


mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt

MOTIE

Naar aanleiding van agendapunt 7.

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 11 februari 2010

Onderwerp: parkeeroverlast in relatie met bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp

De ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater,

overwegende dat:

1. vastgesteld kan worden dat op de Papenhoeflaan, in het bijzonder ter hoogte van De Eiber, op gezette tijden sprake is van een groot tekort aan parkeerplaatsen;
2. dat het tekort aan parkeerplaatsen in eerste aanleg al is toegenomen als gevolg van een herziene normering van parkeerruimte op het zwarte veldje;
3. dat de toename van het gebruik van De Eiber in de avonduren een aanzienlijke extra belasting van de beschikbare parkeerruimte in de nabije omgeving veroorzaakt;
4. dat daarboven voorzienbaar is dat gedurende de ontwikkeling van de bestemming scholenlocatie in de komende jaren sprake zal zijn van een verdergaande beperking van de parkeerruimte als gevolg van bouwactiviteiten;

draagt het college op:

1. gedurende de ontwikkeling van de bestemming scholenlocatie effectieve tijdelijke maatregelen te treffen teneinde de parkeeroverlast voor de bewoners in de omgeving van de locatie te beperken;
2. in de loop van de ontwikkeling van de bestemming scholenlocatie plannen te ontwikkelen die structureel tegemoet komen aan de parkeerbehoefte van de aanwonenden in de ruime zin des woords;

en gaan over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:


G. Koffeman
Fractie CDA

De motie is *aangenomen* / ~~verworpen~~ in de vergadering van 11 februari 2010.

Stemverhouding: Fracties voor:

Fracties tegen:

CDA, VVD.....

.....

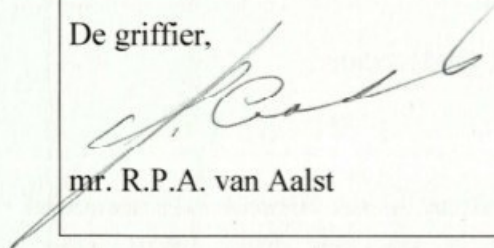
PvdA, CU.....

.....

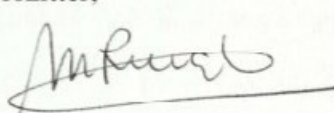
De Onafhankelijken.....

.....

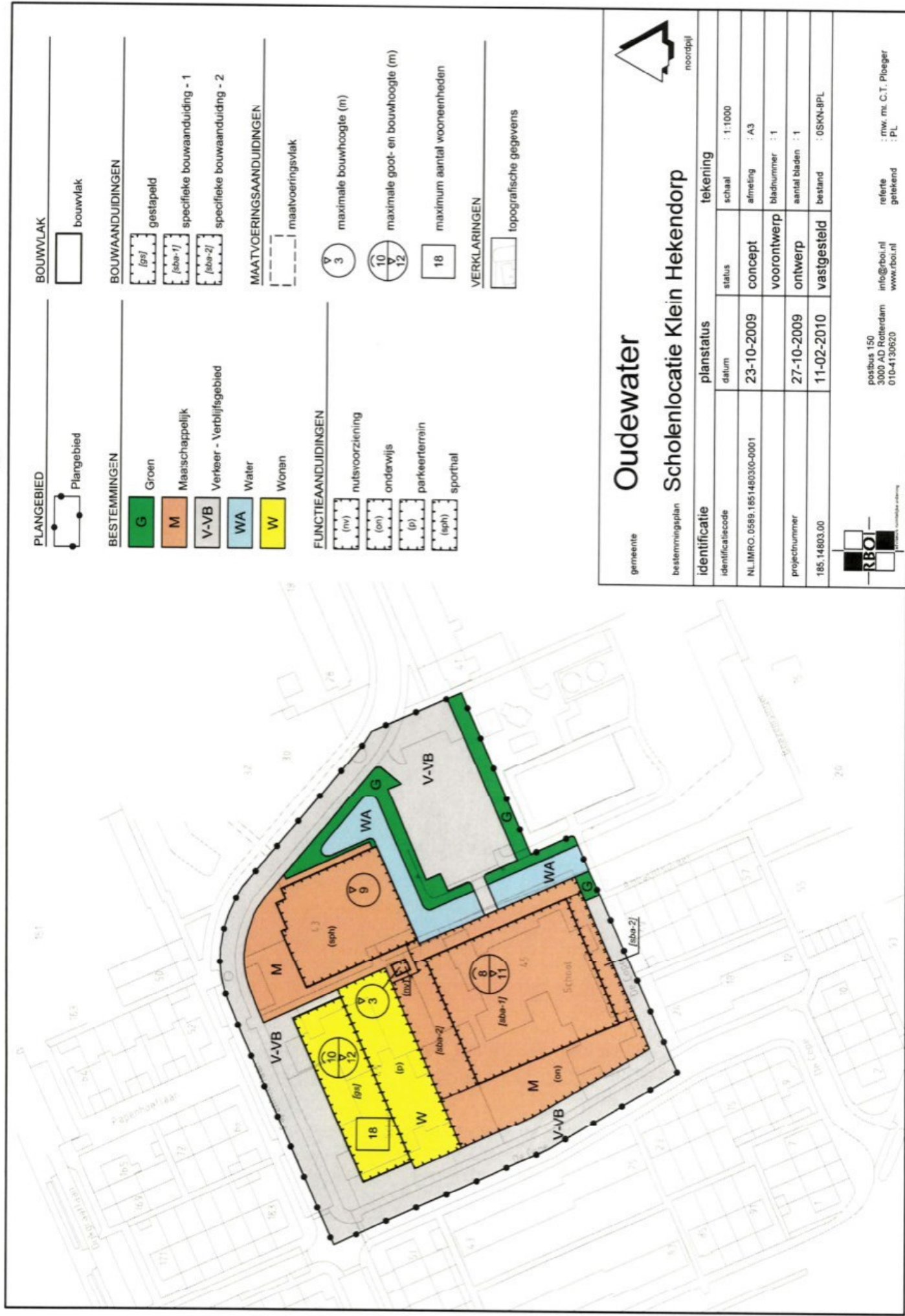
De griffier,


mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,


mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt

gewijzigde plan kaart



gemeente		planstatus		tekening	
bestemmingsplan		datum		status	
identificatie		identificatiecode		concept	
NL.IMRO.0589.1851480300-0001		23-10-2009		afdeling	
projectnummer		27-10-2009		bladnummer	
185.14803.00		11-02-2010		aantal bladen	
				bestand	
				: OSKN-BPL	
postbus 150		info@rboi.nl		referentie	
3000 AD Rotterdam		www.rboi.nl		getekend	
010-4130620				: mw. m. C.T. Pleger	
				: PL	

