

Hoofdstuk 1: inleiding

Op 10 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “De Schuylenburcht”. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 24 november 2020 en heeft ter inzage gelegen van 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Ook is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartijen.

Er zijn 5 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn deels gelijklopend of hebben betrekking op dezelfde onderwerpen. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Ook zijn er 5 vooroverlegreacties ingediend. Eerst worden de vooroverlegpartners behandeld daarna de ingekomen inspraakreacties. In deze nota zijn ten behoeve van de leesbaarheid van het stuk de inspraakreacties samengevat en zijn persoonlijke gegevens niet opgenomen.

Eventuele aanpassingen aan het plan zijn per onderdeel weergegeven.

Hoofdstuk 2: vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie VOP1 Gasunie

1. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

1. Op basis van deze reactie concluderen wij dat het niet nodig is het bestemmingsplan aan te passen.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie VOP2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Er wordt in de waterparagraaf aangegeven dat er geen belangrijke watergang in de omgeving is. Dit is onjuist, de watergang die door het plangebied loopt is een belangrijke watergang.

2. De ruimte die voor balkons wordt gelaten in de verbeelding is erg groot, wat is de maximale grootte van de balkons?

3. Tussen het waterpeil en de onderkant van het balkon moet voldoende ruimte blijven om onderhoud te plegen, minimaal 80 cm. Dit is op dit moment niet gewaarborgd in het plan.

Reactie gemeente

1. Dit zal worden gewijzigd in de toelichting. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het plan. De watergang zal worden verbreed ten opzichte van de huidige situatie.

2. De maximale grootte van de buitenzijde van het balkon is 1,85 meter uitstekend uit de gevel en 4 meter breed. Er is gekozen om in het bestemmingsplan iets marge aan te houden in verband met eventuele kleine wijzigingen in het bouwplan. Deze marge bedraagt 5 cm.

3. De ruimte tussen het waterpeil en de onderkant van de balkons zal minimaal 100 cm bedragen. Dit zal worden gewaarborgd in het plan.

De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de waterparagraaf zal de tekst over de watergang worden aangepast.
- Artikel 7.2.1 zal worden aangevuld met 'de afstand van de onderzijde van de balkons bedraagt minimaal 100 centimeter tot het waterpeil'. Daarmee wordt de minimaal benodigde onderhoudshoogte ten opzichte van het waterpeil gewaarborgd.

Vooroverlegreactie VOP3 Tennet

1 Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.

Reactie gemeente

1 Op basis van deze reactie concluderen wij dat het niet nodig is het bestemmingsplan aan te passen.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie VOP4 Provincie Utrecht

Het voorliggende bestemmingsplan “Schuylenburcht” geeft de Provincie Utrecht geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Reactie gemeente

1 Op basis van deze reactie concluderen wij dat het niet nodig is het bestemmingsplan aan te passen.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie VOP5 Veiligheidsregio Utrecht

Alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. De Veiligheidsregio Utrecht ziet dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Reactie gemeente

1 Op basis van deze reactie concluderen wij dat het niet nodig is het bestemmingsplan aan te passen.

De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: inspraakreacties

Inspraakreactie I.

1. Wij zijn van mening dat het plan moet worden herzien en er een alternatief plan met maximaal 4 bouwlagen moet worden onderzocht.
2. De procedure voor het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gestart.
3. Visualisatie en detaillering van het bouwplan in de context ontbreekt. Daardoor is het effect van de bestemmingswijziging niet goed in te schatten.
4. Er wordt in het plan verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, maar de stedenbouwkundige visie is in bijlage 1 toegevoegd.
5. Duidelijker moet worden verwoord dat er sprake is van een groei aan bewoners van 220% en een woonoppervlakte met 400%.
6. Het genoemde aantal parkeerplaatsen is absoluut niet toereikend voor en in overeenstemming met het te realiseren programma.
7. De verkeersdruk neemt meer toe dan in het plan omschreven. Dit omdat het aantal bewoners zal toenemen. Dat moet duidelijker worden omschreven in het plan.
8. Door de nieuwe hoogbouw zal er meer geluid (via weerkaatsing) op de gevels van het tegenoverliggende appartementencomplex IJsselstaete en vice versa.
9. We zijn benieuwd hoe de gemeente Oudewater de inspraak heeft ervaren. Wij hebben hier een eigen beleving en mening over.

Reactie gemeente:

1. Uit de Oudewaterse woonvisie van juli 2020 blijkt duidelijk dat er maar beperkte ruimte is om te bouwen en dat er tegelijkertijd een grote vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen is. Hierdoor is het op de wel beschikbare locaties noodzakelijk om in iets hogere dichtheden te bouwen. Natuurlijk is het daarbij wel van belang om de Oudewaterse maat en schaal niet uit het oog te verliezen. Om deze reden is er voor deze locatie eerst een stedenbouwkundige visie gemaakt, voordat er aan het bestemmingsplan is begonnen. In deze visie - waar ook inspraak op is geweest - is door de gemeenteraad geconcludeerd en vastgesteld dat door de gekozen opzet van de bebouwing en de afstanden tot de omringde bebouwing er voldoende reden is om op deze locatie op 2 plekken met zes bouwlagen toe te staan, bedoeld voor een brede doelgroep. Er is dus een afweging gemaakt tussen het aantal woningen enerzijds en een goede stedenbouwkundige inpassing daarvan anderzijds. Het voorliggende bestemmingsplan is hiervan de juridisch-planologische vertaling. De

gemeenteraad heeft – alles afwegende – het beeldkwaliteitsplan als kader voor de ontwikkeling vastgesteld. Inhoudelijk sluit voorliggend bestemmingsplan aan op deze stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan.

Ter toelichting: er is vanwege de schaal en identiteit van de Vierbergenweg gekozen voor meer 'gezicht' langs de weg. Dit betekent dat de bebouwing zich meer richt op en manifesteert aan de Vierbergenweg dan in de huidige situatie. Concreet betekent dit dat de bebouwing een meer representatieve uitstraling krijgt aan deze zijde (voorkant, balkons) de bebouwing iets dichter op de weg komt te staan en de hoogte deels toeneemt.

Tegelijkertijd is er met de positionering van de volumes rekening gehouden met de omliggende bestaande bebouwing. Zo staan de 3 hoogteaccenten aan de zijde van de Vierbergenweg, zijn de lagere bouwdelen aan de zijde van de laagbouwwoonwoningen gepositioneerd en zit er op strategische zichtplekken 'lucht' in het plan.

Tijdens het proces van inspraak en vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de reacties van omwonenden.

De minimale afstand tot het appartementencomplex aan het Joostenplein (aan de overzijde van de Vierbergenweg) bedraagt overal meer dan 40 meter. Deze afstand bestaat uit een brede weg met een groene middenberm, een watergang en bomen.

De bestaande hoogte van het appartementencomplex aan het Joostenplein (5 lagen), het doorgaande, meer stedelijke karakter van de Vierbergenweg en de genoemde afstand maken dat de ontwikkeling qua hoogte past bij het karakter zoals dat in het beeldkwaliteitsplan is omschreven.

Tot slot heeft bij het vaststellen van het volume ook het aantal woningen dat door deze ontwikkeling beschikbaar komt, meegespeeld. Het programma past bij de vastgestelde woonvisie en voorziet in een behoefte.

2. De reactie geeft niet aan waarom er niet zou mogen worden gestart met de procedure. Het starten van de procedure is juist bedoeld om het officiële inspraaktraject te starten. Met de inspraak op het stedenbouwkundig plan, het voorontwerpbestemmingsplan en deze reactienota is afdoende aangetoond dat er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat het plan voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Na het starten van de procedure zijn bovendien nog wijzigingen mogelijk als de zienswijzen daar aanleiding toe geven.

3. Binnen de procedure van het bestemmingsplan gaat het niet over het feitelijke bouwplan, maar over de kaders waarbinnen dit plan moet worden opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan zal – ter indicatie – een beeld van het bouwplan worden opgenomen. Het feitelijke bouwplan zal in de aan te vragen omgevingsvergunning worden opgenomen.

NB. Op dit moment is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door de ontwikkelaar. Dit is echter nog te vroeg omdat er nog geen in werking getreden

bestemmingsplan is. In overleg met de aanvrager is de behandeling van de aanvraag daarom stilgelegd totdat het bestemmingsplan in werking is getreden.

4. Het op 11 juni 2020 door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan zal worden toegevoegd als bijlage. Bij het voorontwerpbestemmingsplan was per ongeluk de stedenbouwkundige visie bijgevoegd. Deze sluit inhoudelijk aan op het beeldkwaliteitsplan.

5. In de toelichting van het plan wordt voldoende duidelijk hoeveel woningen en welk type woningen er in de voormalige situatie waren en in nieuwe situatie zullen komen. Exacte percentages over woonoppervlaktes of bewonersaantallen worden niet genoemd omdat dit op heel veel aannames berust waarvan op dit moment onduidelijk is of die kloppen. Waar dat nodig is (bijvoorbeeld bij het parkeren) is het plan conform de geldende normen beoordeeld.

6. Het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan was kleiner dan het plangebied dat betrekking had op het parkeren. Dat laatste werd in het voorontwerp bestemmingsplan gevormd door het plangebied zoals dat op de plankaart van het bestemmingsplan stond *plus* het doodlopende deel van de Hekendorperweg met de parkeerzone aan beide zijden daarvan. Dit laatste gebied behoort stedenbouwkundig bij de Schuylenburcht. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk is dusdanig dat de eengezinswoningen elders worden voorzien van parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie waren 43 parkeerplaatsen aanwezig. Deze plaatsen waren bedoeld voor het aanwezige – inmiddels gesloopte - programma van de Schuylenburcht (55 woningen plus bezoekers en personeel). Omdat het merendeel van deze parkeerplaatsen vanaf de openbare weg bereikbaar was, werden die gebruikt door zowel bewoners als bezoekers van de Schuylenburcht, maar ook door (bezoekers van) omwonenden.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is er gekozen om meer helderheid rond het parkeren te scheppen. In het ontwerp bestemmingsplan is de zone ten westen van de Hekendorperweg bij het plangebied getrokken. Daardoor is de onderbouwing als volgt gewijzigd. Ook is het bouwplan aangepast qua aantal parkeerplaatsen.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van de bestemming wonen, geldt voor deze ontwikkeling de reguliere parkeernorm. Dit ondanks het feit dat er in de praktijk verschillende woningtypen en doelgroepen komen te wonen, waaronder bewoners met een zorgindicatie.

De gemeente Oudewater hanteert de landelijke CROW richtlijn voor het bepalen van de parkeernorm. Deze parkeernorm bedraagt minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaats per woning. Daarbij is dan uitgegaan van niet-grondgebonden huurwoningen in het marktsegment goedkoop / midden. Voor dit project zijn we iets onder het midden gaan zitten omdat er sprake is van goedkopere, kleine woningen.

De nieuwe woningen zijn deels 2 kamerwoningen met een zorgcomponent (25 stuks) en deels 3 kamerwoning in de sociale sector (43 stuks). Dat betekent dat er sprake is van lage /

goedkope huur. Daarom is er voor dit plan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (voor ALLE 69 woningen) vastgesteld. Dat is nog ruim binnen de richtlijn. Voor 69 woningen zijn er dan $(69 \times 1,3)$ 90 parkeerplaatsen nodig.

Aan de toelichting zal een kaartje worden toegevoegd met daarop onderstaande aantallen.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan waren er 43 plaatsen aanwezig. Hiervoor komen er 59 *binnen* het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan terug. Ten opzichte van de norm zou je dan kunnen stellen dat er sprake is van een tekort van $90 - 59 = 31$ **binnen** het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan.

Buiten het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan (i.c. ten westen van de Hekendorperweg) liggen er in de huidige situatie 16 parkeerplaatsen. Deze zijn openbaar toegankelijk en worden dus ook door de buurt gebruikt. In de nieuwe situatie zijn in dit gebied 31 parkeerplaatsen voorzien. Vanuit de stedenbouwkundige opzet van de buurt en de ontsluiting bezien kun je stellen dat deze plaatsen bedoeld waren / zijn voor de oude Schuylenburcht. In de praktijk werden deze ook gebruikt door en voor buurtbewoners. Dat laatste is ook in de toekomst mogelijk: de plaatsen langs dit deel van de Hekendorperweg blijven openbaar toegankelijk.

Resume: het plangebied is in het ontwerp bestemmingsplan groter gemaakt, zodat alle parkeerplaatsen die te maken hebben met het plan ook daadwerkelijk binnen de plangrenzen liggen. Er worden ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan 8 parkeerplaatsen extra gerealiseerd.

7. Het aantal extra verkeersbewegingen

In de oude situatie was er sprake van 55 woningen. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van 69 woningen. Dat betekent dat er een toename is van 14 woningen. Bij het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning per dag dat bij dit type woning hoort (2,8) is dat in totaal circa 40 verkeersbewegingen per etmaal extra. Dat aantal komt bovenop de 4825 bewegingen per etmaal (Hekendorperweg in 2030). In totaal komt daarmee het aantal verkeersbewegingen van de Hekendorperweg op 4865 per etmaal. Dat is ruim binnen de gebruikelijke normen voor de verkeersintensiteit van 30 km/h wegen (5000 – 6000 per etmaal).

Voor de Vierbergenweg (die langs het complex aan het Joostenplein ligt) geldt dat de 40 extra verkeersbewegingen zich zullen splitsen in noordelijke en zuidelijke richting. In de berekeningen is rekening gehouden met de situatie van 2030. Er is dan naar verwachting – los van deze ontwikkeling – sprake van 8000 – 10000 motorvoertuigen per dag. De 20 $(40 / 2)$ extra bewegingen vallen daarbij geheel in het niet.

Een en ander zal ook in paragraaf 4.1.5 (stikstof) tekstueel worden aangepast. Mede gezien de beperkte toename wordt er dus ook geen wijziging in de verkeersveiligheid verwacht en zal de lichte toename worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

8. Weerkaatsing geluid

Gezien de onderlinge afstand tussen de woning en het nieuw te bouwen complex, de hoogte van beide complexen en de vorm van het nieuwe complex zal er geen sprake zijn van

noemenswaardige (extra) geluidsweerkaatsing vanwege het verkeerslawaaï. Dit geldt ook voor het eventuele geluid vanaf de balkons over en weer.

Tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zal ook het verzoek en ontwerp Hogere Waarde ter visie worden gelegd.

9. Inspraak

In de aanloop naar dit bestemmingsplan is er eerst een stedenbouwkundige visie gemaakt en zijn er meerdere inspraakavonden geweest met belanghebbenden en is het plan op Internet gepubliceerd. Tijdens deze avonden en naar aanleiding van de publicatie op Internet zijn waar mogelijk de suggesties van omwonenden meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dit is vervolgens vastgesteld in de gemeenteraad, waar opnieuw de mogelijkheid was om in te spreken bij de raad.

Vervolgens is het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt tot een voorontwerpbestemmingsplan, waar insprekers nu op hebben gereageerd. Dit wordt herhaald bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarna er bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook bij de gemeenteraad nogmaals kan worden ingesproken. Tot slot is er ook nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State. Wij zijn mening dat er dus voldoende inspraakmogelijkheden zijn geweest en nog gaan komen in het verdere verloop van de procedure.

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting op onderstaande punten.

1. Aan de toelichting zal – ter indicatie – een beeld van het ontwerp / bouwplan worden toegevoegd.
2. Aan de toelichting zal het vastgestelde beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd als bijlage.
3. In de toelichting zal het aantal parkeerplaatsen en een kaartje worden toegevoegd en de verkeersbewegingen (o.a. in paragraaf 4.1.5) worden aangepast.
4. Het plangebied van het bestemmingsplan zal worden vergroot met de strook ten westen van de Hekendorperweg zodat alle parkeerplaatsen die bij het plan horen ook binnen de bestemmingsplangrens vallen.

Inspraakreactie 2) Hekendorperweg 5

1. Het plan is 6,5 meter hoger dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en komt dicht op de bestaande bebouwing. Dit gaat ten koste van woongenot. Verzoek om het plan 2 bouwlagen lager te maken en het bouwvlak niet te verplaatsen ten opzichte van het vigerende bouwvlak. Dit is middels een tekening weergegeven. Het gaat qua bouwvlak m.n. over het meest zuidelijke bouwdeel (zuidoostelijke kop blok 1).

2. Voorstel om de meest zuidelijk gelegen balkons (zuidoostelijke kop blok 1) niet te realiseren. Balkons geven geluidsoverlast, vermindering van privacy in tuinen omliggende woningen.

3. Toename verkeersdruk met 39,2% niet akkoord. Het aantal woningen dient te worden teruggebracht. De auto-ontsluiting van het plan niet aan de zuidzijde, maar aan de noordzijde van het plangebied. Hierdoor directe aansluiting op de bestaande rotonde. Dat is veilig en geeft geen overlast.

Reactie gemeente:

1. Zie ook reactie 1 onderdeel 1. De afstand van de nieuwe bebouwing tot de grens van het perceel bedraagt meer dan 50 meter. De afstand is dusdanig dat directe inkijk of schaduwwerking niet aan de orde is. De bezonningsstudie zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

2. De balkons zijn een integraal onderdeel van de wens om hier mooi gebouw neer te zetten. Een volledig dichte wand is hier niet wenselijk. Natuurlijk zullen hier wel eens mensen op het balkon zitten, maar het ligt niet de lijn der verwachting dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast. De 50 meter tussen het gebouw en de bestaande woning is hiervoor voldoende. Indien er sprake is van excessieve overlast door individuele huishoudens kan er contact opgenomen worden met de politie

3. Zie ook reactie 1 onderdeel 7. Er is voor gekozen om de auto-ontsluiting op dezelfde plek te houden als de huidige. Er is gezien het karakter van dit deel van de Hekendorperweg (doodlopend) geen aanleiding om de ligging van de ontsluiting te wijzigen. Een eventuele verplaatsing naar het noorden zou voor de bestaande woningen aldaar van zeer grote impact zijn, omdat zij nu aan een doodlopende straat wonen.

De reactie leidt tot toevoeging van de bezonningsstudie als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 3 Boezemsingel 1

1. De toren aan de zuidoostzijde van het plan (hoek Hekendorperweg / Vierbergenweg) is te hoog. Dit neemt ochtendzon in de tuin weg en geeft inkijk in de tuin.

2. De hoge woontorens passen niet in het straatbeeld en ook niet voor de locatie in de kern van Oudewater. Passender is om een dergelijk project aan de rand van Oudewater te realiseren. De torens staan te dicht op de Vierbergenweg en zijn te hoog.

3. De balkons aan de zijde van de Boezemsingel zijn voor ons een bezwaar. Ook in de oude situatie waren hier balkons, maar vanwege de totaal andere bewonerssamenstelling vrezen we voor meer inkijk en minder privacy, mede door de toegenomen hoogte.

4. De beoogde 1,3 en 0,3 parkeerplaatsen zijn niet toereikend. Ook de 13 plaatsen voor omwonenden niet. Met de realisatie van het project zal de parkeerdruk toenemen.

5. De verkeersdrukke zal fors toenemen vanwege de forse toename van het aantal woningen. Suggestie om aan de bestaande rotonde een afslag toe te voegen en zo het verkeer meer te spreiden.

Reactie gemeente:

1. Het meest zuidoostelijke bouwdeel komt op een afstand van ruim 50 meter tot de erfgrans. Dat betekent dat het woongenot en de inkijk hierdoor naar verwachting niet fundamenteel zullen veranderen. In de vroege ochtenduren in de winter zal de nieuwe bebouwing een iets langere schaduw geven. Uit een eerder uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat op deze tijden de bestaande te behouden bomen echter meer maatgevend zijn voor de schaduw dan de nieuwbouw.
2. Zie reactie 1, onderdeel 1.
3. Zie reactie 2, onderdeel 2.
4. Zie reactie 1, onderdeel 6.
5. Zie reactie 2, onderdeel 3 en reactie 1 onderdeel 7.

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting op onderstaande punten.

In de toelichting zal het aantal parkeerplaatsen en verkeersbewegingen worden aangepast.

Inspraakreactie 4) Hekendorperweg 8

1. Er zijn te weinig parkeerplaatsen ingetekend: hierdoor ontstaat er een parkeerprobleem met de omwonenden. Er komen 69 nieuwe appartementen met een andere bewonersgroep. Dit is wezenlijk anders dan voorheen.
2. De hoogte van de nieuwbouw zorgt voor meer inkijk in onze tuin en belemmering van onze privacy. Het maximum aantal bouwlagen is 3 of 4 i.p.v. 5 of 6.

Reactie gemeente:

1. Zie reactie 1, onderdeel 6.
2. De hoogte van de nieuwe bebouwing aan de zijde is deels even hoog als de bestaande hoogte (4 lagen). Het zuidoostelijke deel wordt 6 lagen. De afstand van dit bouwdeel tot uw erfgrans bedraagt minimaal 45 meter. Wij zijn van mening dat het ontwerp van het gebouw en de gehanteerde afstanden zorgt voor een goed ruimtelijk ontwerp dat op deze locatie past en dat voorziet in de gewenste bouw van nieuwe woningen voor de Oudewaterse samenleving. De regelmatig gehanteerde minimale afstand van 45 graden (hoogte = afstand) wordt hier ruimschoots gehaald: de hoogte bedraagt maximaal 18 meter (6 lagen) en de afstand dus zeker 45 meter. Al met al

verwachten wij dat het woongenot en de inijk hierdoor niet fundamenteel zullen veranderen. Zie ook reactie 1, onderdeel 1.

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting op onderstaande punten.

In de toelichting zal het aantal parkeerplaatsen worden aangepast.

Inspraakreactie 5 Hekendorperweg 6

1. De parkeerproblemen voor de omwonenden zullen toenemen. Mede als gevolg van het aantal appartementen en de andere toekomstige bewoners (meer bezoek en meer autobezit). Er worden slechts 57 extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor 69 nieuwe woningen. Dit leidt tot een veel hogere parkeerdruk. Is het een idee om de parkeerplaatsen ondergronds aan te leggen? Dit leidt tot hogere kosten, maar kan de gemeente hier niet aan bijdragen aangezien er ook veel toeristen gebruik maken van de huidige parkeerplaatsen?

2. De hoogte van het plan zorgt voor meer inijk in onze tuin. Ons woongenot wordt negatief beïnvloed. Het westelijke bouwdeel (blok 1) zou maximaal 3 bouwlagen (i.p.v. de voorgestelde 4) mogen bevatten en op de zuidoostelijke kop zou maximaal een toren met 4 bouwlagen moeten komen (i.p.v. de voorgestelde 6).

3. Wij hebben geen bezwaar tegen de positie van het bouwblok aan de westzijde. Dichterbij is voor ons niet acceptabel.

4. De positionering van de balkons aan de westzijde zijn niet acceptabel. Dit mede vanwege de toegenomen hoogte en het feit dat er een andere bewonersgroep zal worden gehuisvest.

Reactie gemeente:

1. Zie reactie 1, onderdeel 6. Het ondergronds aanleggen van de parkeerplaatsen en de meerkosten hiervan door de gemeente te laten betalen past niet bij de verantwoordelijkheid die de initiatiefnemer heeft om te voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. Als er sprake is van parkeerdruk bijvoorbeeld vanwege toeristen, zal een gewijzigd parkeerregime moeten worden onderzocht.
2. Zie reactie 4, onderdeel 2.
3. In het bestemmingsplan is er ook geen mogelijkheid om dichterbij te bouwen dan het bouwvlak aangeeft. Zie reactie 2, onderdeel 2.

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting op onderstaande punten.

In de toelichting zal het aantal parkeerplaatsen worden aangepast.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve opmerkingen

A1 ODRU

Naar aanleiding van de reactie van de ODRU is het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De belangrijkste zijn de volgende:

- het borgen van de benodigde geluidswerende voorzieningen in de planregels
- het vermelden van de op te starten procedure Hogere waarden
- het aanpassen van de toelichting op het meest recente bodemonderzoek
- het aanvullen van de paragraaf bedrijven en milieuzonering op basis van de planologische mogelijkheden in de omgeving
- het aanvullen van paragraaf 4.3 (ecologie) op basis van de uitgevoerde onderzoeken naar beschermde flora en fauna.

A2 Groen /bomen

Naar aanleiding van de zich in het plangebied bevindende 4 bomen die op de beschermdebomenlijst voorkomen, is een boomeffectrapportage uitgevoerd en is paragraaf 2.4 (toekomstige situatie) aangepast.

A3. Wonen

1. In de toelichting was nog uitgegaan van de toen geldende oude Woonvisie (2016-2020). Dit is aangepast naar de nieuwe vastgestelde Woonvisie.