

1. Inleiding

Op 11 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid 'Schuylenburcht'. Het ontwerpbestemmingsplan Schuylenburcht en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarde geluid zijn vervolgens gepubliceerd op 25 mei 2021 en hebben ter inzage gelegen van 26 mei tot en met 6 juli 2021. Binnen deze termijn heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan als het ontwerp-besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

Gedurende deze termijn zijn twee vooroverlegreacties ingediend en twee zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Eén zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De andere zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. In het kader van zorgvuldigheid is deze wel opgenomen en voorzien van een reactie.

2. Behandeling zienswijzen

De vooroverlegreacties en zienswijzen worden in deze reactienota samengevat en van een reactie voorzien. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

Vooroverlegreactie 1 (ingekomen 21 mei 2021 – Z/21/021594)

Vooroverlegreactie:

Vanuit het watertoets proces zijn er geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Vooroverlegreactie 2 (ingekomen 1 juni 2021 – Z/21/021597)

Vooroverlegreactie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft 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

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 1 (ingekomen 15 juni 2021 – Z/21/ 018709)

Per genummerd onderwerp nemen we in deze nota een korte weergave van de punten op.

Procedureel

1.1 In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan worden verwijzingen gemaakt naar documenten die (nog) niet bestaan. Documenten die van belang zijn omdat zij de inrichting en het volume beslag van de locatie bepalen. Het feit dat deze informatie niet beschikbaar is voor

discussie maakt de hele inspraakprocedure tot een farce. Door bewust zo te handelen is aan de inspraak en besluitvorming een ernstige belemmering opgelegd.

1.2 De verantwoordelijk wethouder W. Kok neemt geen kennis van de (aan hem geadresseerde) schriftelijk ingediende commentaren c.q. bezwaren van de bewoners van IJsselstaete. Als wij hem hiernaar vragen, geeft hij aan dat hij deze stukken niet kent en er ook geen interesse in heeft. Een volledig vergelijkbare reactie krijgen we van hem als we zijn mening vragen over de door ons gemaakte volumeschetsen. Wederom geeft hij aan dat hij ze niet bekeken heeft en er ook geen enkele interesse in te hebben. De wethouder toont als boegbeeld namens de gemeente een slecht moreel leiderschap. Hij is zich duidelijk niet bewust van de kernwaarden die voor hem (in zijn rol) belangrijk zijn en handelt hier bewust niet naar. Vanuit zijn voorbeeldfunctie beïnvloed hij met zijn gedrag negatief het inspraak- en besluitproces.

1.3 De gemeenteraad verschuilt zich voor hun besluitvorming t.a.v. de stedenbouwkundige visie achter de rapportages en expertise van de commercieel belanghebbende derden, die de werkzaamheden uitvoeren. Essentiële documenten zoals de proefverkaveling en massastudies ontbreken. Schetsontwerpen die aan de raadsleden een duidelijk beeld geven ten aanzien van het aanzicht, het bouwvolume en de bouwhoogten ontbreken. Hierdoor is er ook geen visualisatie hoe de voorgestelde bebouwing voor wat betreft 'maat en schaal' past in de bestaande omgeving. Er wordt door de raad niet getoetst (de controle taak) of de rapportages voor de besluitvorming juist zijn en of ze volledig zijn.

1.4 De raadsleden zijn met de raadsstukken eenzijdig (lees: directief) en onvolledig geïnformeerd op het moment dat zij goedkeuring gaan verlenen aan de stedenbouwkundige visie. De interesse van de raadsleden gaat, vanwege hun politiek belang, uitsluitend uit naar de doelgroepen nieuwe bewoners. Een inhoudelijke discussie over de visie en de bouwplannen wordt niet gevoerd.

1.5 Het goedkeuren van de stedenbouwkundige visie op 14-11-2019 heeft vergaande consequenties. Wethouder Kok doet de toezegging aan de raad dat aanvullingen vanuit de aanwonenden worden meegenomen in de verdere planontwikkeling. In werkelijkheid wordt de status 'goedgekeurd' gebruikt om verdere inspraak uit te sluiten. Voor de stedenbouwkundige is dit de mijlpaal om te verkondigen dat met het goedkeuren van de visie er geen aanleiding meer is om alternatieven in overweging te nemen. Voor de wethouder is dit de mijlpaal om aan Woningraat de opdracht te geven om het beeldkwaliteitsplan binnen de kaders van de goedgekeurde stedenbouwkundige visie te ontwikkelen. Door dit raadsbesluit en deze werkwijze is de visie 'in beton gegoten' en is iedere inspraak verder uitgesloten. Het besluitvormingsproces heeft alle kenmerken van een fuik, je zwemt er makkelijk in, maar er is geen weg terug.

1.6 Twee dagen voor de raadsvergadering waar het beeldkwaliteitsplan wordt aangeboden voor goedkeuring verschijnt er een paginagrootte promotie van de gemeenteraad in de IJsselbode. De raadsleden presenteren met hun paginagrootte promotie alsof er dankzij hun inzet, inspiratie en transpiratie een goed plan is ontstaan. Na zo'n publieke promotie kan je als raadslid niet meer kritisch zijn en niets anders dan 'voor' stemmen.

1.7 In het proces van het goedkeuren van de stedenbouwkundige visie bestaat er niet de mogelijkheid om een bezwaarschrift en/of een zienswijze in te dienen. Idem dito is dit het geval in het proces van het goedkeuren van het beeldkwaliteitsplan. Ook hier bestaat er niet de mogelijkheid om in beroep te gaan.

1.8 Tijdens de raadsvergadering waarin het beeldkwaliteitsplan wordt aangenomen maakt de VVD aan ons het verwijt dat wij niet coöperatief zijn. Wij nemen de 'uitdaging' aan voor een persoonlijk gesprek. Zoals wij ook al eerder met de Onafhankelijken een gesprek hebben gehad. Deze gesprekken leren ons dat de gemeenteraadsleden 'in hun eigen bubbel' leven en ver afstaan van hun controle verantwoordelijkheid en van de gevolgen van hun besluiten. Een gezichtspunt of informatie die niet uit de voor hen geëigende kanalen komt, bestaat niet.

1.9 Het gedrag van de raadsleden ervaren wij als passief en niet betrokken. Onze schriftelijk ingediende bezwaren zijn door de raadsleden nooit op inhoud besproken en beoordeeld, omdat de raadsleden achteraf aan ons vertellen dat zij er vanuit zijn gegaan dat onze schriftelijke bezwaren serieus afgewogen en beoordeeld zijn met deskundige ambtenaren. Deze afstemming heeft echter nooit plaatsgevonden.

1.10 Het door ons aangevraagde WOB-proces vergt 10 weken en de geleverde documenten bieden geen inhoudelijk inzicht op de door ons gestelde aandachtspunten / vragen. Na bestudering van de ontvangen WOB-documenten komen we tot de conclusie dat meerdere studies en afstemmingen nooit hebben plaatsgevonden, omdat er geen enkele verslaglegging over bestaat. Volgens ons is hier sprake van selectief naar buiten brengen van documenten, ingestoken door de voor de gemeente Oudewater gewenste juridische of politieke uitkomst.

1.11 Tijdens de periode dat er zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend kunnen worden staat in de IJsselbode van 29 december 2020 dat een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het nieuwbouwen van het appartementencomplex Schuylenburcht. Op het gemeenteblad behorende bij de vergunningaanvraag staat geschreven bij beroep/bezwaar: Het is niet mogelijk om bezwaar te maken of beroep in te stellen tegen deze aanvraag/melding. Wij zijn verbaasd dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, omdat iedere betrokkene weet dat deze aanvraag niet past in het geldende bestemmingsplan.

1.12 De gemeente geeft aan dat de vergunningsaanvraag prematuur is ingediend (aangezien er nog geen bestemmingsplan is vastgesteld), maar er zal wel een 'voorlopige' toetsing plaatsvinden met het conceptbestemmingsplan en het bouwbesluit. Er wordt geen publieke aankondiging gedaan dat de status van de aanvraag gewijzigd is.

1.13 Als wij een inloop gesprek met de nieuwe burgemeester aanvragen, komt de reactie razendsnel. Men vindt dit niet opportuun en verwijst ons naar de wethouder. Ook hij ziet geen aanleiding voor een gesprek en verwijst ons door naar de nieuwe projectleider. Volgens ons toont dit hoe miniem de bereidheid van het bestuur is om met 'recalcitrante' inwoners een dialoog aan te gaan.

1.14 De reactienota op onze zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan heeft tot doel om aan het college en de overige raadsleden een duidelijk beeld te schetsen dat bestemmingsplan door de raad goedgekeurd kan worden. Als wij de reactienota lezen zijn wij onthutst over de suggestieve tekst en de onjuistheden. Voor ons is dit de overtreffende trap (na de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan) dat commercieel belanghebbende derden de gemeenteraad misleidend en directief informeren.

1.15 Het benoemen van de inspraakmomenten in de reactienota zegt niets over de zorgvuldigheid en kwaliteit van de inspraak. Wij constateren dat alle door de VvE IJsselstaete schriftelijk ingediende commentaren, bezwaren en verbeter suggesties naar aanleiding van de inspraakmomenten zijn genegeerd (en daarmee is de hand gelicht met de inspraakprocedure). Ons WOB-verzoek toont aan dat binnen de gemeente onze bezwaren nooit zijn besproken en

beoordeeld door deskundige ambtenaren (of de betrokken derden). Documenten over de onderbouwing die geleid hebben tot het afwijzen van een alternatief onderzoek bestaan niet. Met de uitspraak van de wethouder dat de gedachte aan een alternatief plan hem doet huiveren, omdat dit in zijn visie tot minder woningen zal leiden, bevestigt hij dat hij nooit heeft overwogen om serieus naar een alternatief plan te laten kijken.

1.16 In het ontwerp bestemmingsplan lezen we dat het plangebied vergroot wordt met het doodlopende deel van de Hekendorperweg. Dit om ruimte te bieden voor de wettelijk noodzakelijke voorzieningen. Het wijzigen van het plangebied behoeft goedkeuring van de gemeenteraad. Hierover is geen enkele publicatie geweest en daardoor geen mogelijkheid tot inspraak of bezwaar. Het vergroten van het plangebied voldoet niet aan de wet- en regelgeving.

Reactie gemeente:

De zienswijze heeft als ondertoon dat er te weinig inspraakmogelijkheden zijn geweest. Voorafgaand aan de beantwoording van de puntsgewijze zienswijzen is daarom een tijdslijn opgenomen met daarin de inspraakmogelijkheden. Hieruit valt te concluderen dat er meerdere inspraakmomenten zijn geweest. Hier is door de VVE zowel schriftelijk als mondeling gebruik van gemaakt. De raad heeft tevens duidelijk kennisgenomen van deze inspraakmogelijkheden. Ten overvloede geven wij aan dat er meer inspraakmomenten zijn geweest dan gebruikelijk is voor een plan van deze omvang.

Tijdslijn

- *Motie visie elementen Schuylenburcht 12 november 2018*
- *Stedenbouwkundige visie*
- *Voorjaar 2019: de architect van Woningraat en de stedenbouwkundige van de gemeente Oudewater werken in overleg aan een stedenbouwkundige visie.*

Inspraak conform beleid:

- 17 september 2019 visie voorgelegd aan forum ruimte door De Woningraat. Gevraagd om plannen aan de buurt voor te leggen voordat het naar de raad ging.

Extra overleggen met buurt:

- N.a.v. het verzoek van de raad van 7 oktober heeft een overleg plaatsgevonden van de projectleider en de stedenbouwkundige met de bewoners van de Heemraadsingel op de Heemraadsingel 13;
- Op 14 oktober heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden met de bewoners van de Heemraadsingel;
- Afsluitend heeft op 22 oktober een derde bewonersoverleg plaatsgevonden;
 - De inspraak van de VVE en de uitkomsten daarvan zijn op 28 oktober voorgelegd aan de raad
 - Ten aanzien van de bewoners van IJsselstaete moet worden geconstateerd dat de afstand van tenminste 47 meter van de nieuwbouw ten opzichte van de gevel aan de van Vierbergenweg geen aanleiding geeft tot hinderlijke ontneming van uitzicht of zonlicht bij een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen (zonder kap). Bovendien zijn de drie rijen bomen langs de Vierbergenweg tussen de bestaande

en nieuw te bouwen woningen minstens zo hoog als de woningen. Een aantal bewoners van de Joostenlaan suggereerden de hoogte van de accenten te beperken door het programma meer uit te smeren over de vierde en vijfde bouwlaag. De stedenbouwkundige gaf aan dat dit stedenbouwkundig tot een minder aantrekkelijke, wat plompe compositie leidt, terwijl de noodzaak van deze verlaging niet is aangetoond. Het toevoegen van hoogteaccenten wordt beperkt tot 2 x 6 lagen en 1 x 5 lagen (ipv 3 x 6 bouwlagen in de oorspronkelijke visie). Onderzocht wordt of het laagste hoogteaccent van 5 bouwlagen kan worden gepositioneerd op de middelste locatie, waar de afstand tot de bestaande woningen het kleinst is. Tevens wordt onderzocht of met bezonningsdiagrammen de impact van de bebouwing in beeld kan worden gebracht. Een door de VvE Ijsselstaete voorgesteld alternatief met maximaal 4 bouwlagen is in beschouwing genomen, maar niet overgenomen.

- 14 november 2019 raadsbesluit stedenbouwkundige visie (unaniem akkoord en motie 9 voor en 6 tegen)

Motie: In goed overleg te komen tot een overeenkomst met Woningraat, Abrona, Wulverhorst en Onderling Sterk waarbij er voor bovenstaande doelgroepen voldoende, adequate huisvesting in locatie Schuylenburcht gerealiseerd kan worden.

- *Beeldkwaliteitsplan*

- [Inspraak conform Oudewaters beleid]**

- 27 januari 2020 informatieavond beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht
 - 30 januari 2020 beeldkwaliteitsplan naar welstandscommissie
 - **[Extra informatieavond]**
 - 2^e informatieavond
 - 2 juni 2020 bespreking in Forum Ruimte, met mogelijkheid voor inspraak
 - 11 juni 2020 vaststellen beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht
 - Inspraakreactie van VvE zat bij de stukken, er is ook melding gemaakt dat ze zelf volumestudies hebben uitgevoerd
 - Alle partijen zijn enthousiast, met uitzondering van Wakkere Geelbuik
- *Bestemmingsplan*
- Voorontwerp bestemmingsplan Schuylenburcht 25 november 2020 t/m 6 januari 2021, waarbij actief contact is gelegd met de VvE
 - **[Wettelijk geregelde inspraak]** Ontwerpbestemmingsplan 26 mei t/m/ 6 juli 2021

1.1 De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg tussen de architect van de initiatiefnemer en opdrachtgever Woningraat en de stedenbouwkundige van de gemeente Oudewater. In de zienswijze wordt verwezen naar 'niet bestaande plannen'. Het klopt dat er geen volledige uitgewerkt alternatieve plannen zijn geweest. Door de initiatiefnemer zijn wel vooraf ontwerpverkenningen verricht om inzicht te krijgen in omvang en haalbaarheid van een project,

evenals door de stedenbouwkundige, om de opgave 'in de vingers te krijgen'. Niet al deze documenten zijn bewaard gebleven.

1.2 De gemeenteraad bepaalt de kaders waarbinnen het college opdrachtgever is aan de ambtelijke organisatie. De stukken worden ambtelijk voorbereid. Bij de besluitvorming zijn alle stukken bekend bij de portefeuillehouder. De punten en bezwaren zijn altijd onder de aandacht geweest.

1.3 Op 28 oktober 2019 is de visie gepresenteerd aan het raadsforum. Bij deze presentaties zijn ook driedimensionale beelden getoond, waarin de maat en schaal van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de huidige bebouwing, met name langs de Vierbergenweg, in beeld is gebracht, inclusief de bezonning van de appartementen van IJsselstaete. De raad heeft de visie vervolgens vastgesteld op 14 november 2019. In 2020 is ook het beeldkwaliteitsplan, dat is opgesteld door de initiatiefnemer De Woningraat, vastgesteld. Ook in de stukken van het WOB-verzoek zitten 3D-studies. Bijlage 13b gaat bijvoorbeeld over massa-studies en parkeren.

1.4 De raad heeft de stedenbouwkundige visie vastgesteld op basis van de aangeleverde stukken van het college van B&W. Bovendien zijn de inspraakreacties van de VVE steeds bijgevoegd bij de stukken. Ook hier heeft de gemeenteraad kennis van kunnen nemen. Verder heeft de raad ook de mogelijkheid om nadere stukken op te vragen of nadere vragen te stellen. De raad heeft op basis van stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten de visie vastgesteld, waarbij zowel naar de bewonersdoelgroepen is gekeken als naar de ruimtelijke impact voor de omgeving. "Nieuwe bewoners" heeft bovendien een onnodig negatieve klank in deze context. Nieuwe bewoners zijn onder meer ook bestaande inwoners van Oudewater die:

- zorg nodig hebben;
- starter op de woningmarkt zijn, ;
- of na een scheiding dreigen te moeten verhuizen naar een andere woonplaats;
- En de oud bewoners van Abrona die al jarenlang wachten om te mogen terugkeren.

1.5 Zoals bovenstaand al is weergegeven (tijdslijn) is er ruim voldoende aan inspraak gedaan. Zelfs veel meer dan wettelijk is voorgeschreven. Bij het ontwerpbestemmingsplan begint de formele zienswijzenprocedure. Het vaststellen van de stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan betekent nog niet dat het plan in beton gegoten is. Pas bij een onherroepelijk bestemmingsplan is dit het geval. Wij zijn echter van mening dat er voldoende participatiemomenten zijn geweest. Participatie betekent echter niet dat alle wensen en bezwaren een-op-een worden overgenomen in het plan, er wordt een afweging van gemaakt tussen deze wensen en bezwaren aan de ene kant en het algemeen belang aan de andere kant.

1.6 Het stuk in de IJsselbode is tot stand gekomen, nadat de raadsleden de stukken van het beeldkwaliteitsplan hebben ontvangen. Zij hebben hier derhalve een onderbouwde visie op gegeven.

1.7 De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan zijn voorbereidende stappen naar het bestemmingsplan en zijn vervolgens vertaald in het bestemmingsplan. Bij deze stappen is er de mogelijkheid geboden om in te spreken. Bij de besluiten van de raad kan dit in het forum Ruimte nog eens worden toegelicht. Vervolgens is na vaststelling van het bestemmingsplan beroep bij de Raad van State mogelijk. De Raad van State zal een afweging maken of de gemeente in redelijkheid tot dit besluit heeft kunnen komen.

1.8 Hoe partijen en individuele raadsleden omgaan met verzoeken tot overleg is hun eigen verantwoordelijkheid.

1.9 De input van omwonenden wordt te alle tijden serieus benaderd. Dit wil niet zeggen dat wensen een-op-een worden overgenomen. Er vindt altijd een weging van belangen plaats. In Oudewater speelt al lange tijd een gebrek aan woonruimte. In dit geval is er daarom voor gekozen om in een hogere dichtheid te bouwen dan in het verleden. In overleg tussen de Woningraat en de gemeentelijke stedenbouwkundige is er naar onze mening een plan uitgekomen dat ruim voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Ook de welstandscommissie (Mooisticht) deelt deze mening.

1.10 De gevraagde documenten zijn in het WOB-proces geleverd zonder achterhouding van stukken. Niet van alle schetssessies en besprekingen die vooraf hebben plaatsgevonden tussen ontwerpers zijn verslagen gemaakt en niet alle tussentijds gemaakte studies en schetsmodellen zijn opgeslagen.

1.11 Het gebeurt vaker dat een ontwikkelaar een plan al neerlegt bij de gemeente voor een voorlopige toetsing. Als het bestemmingsplan dan in werking treedt kan snel de vergunning worden verleend. In dit geval koos de ontwikkelaar ervoor om gelijk de aanvraag officieel in te dienen. Hiertegen is geen bezwaar mogelijk omdat er nog geen besluit is genomen met rechtsgevolgen. We kunnen inderdaad nog geen officiële stappen ondernemen, omdat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld en in werking getreden. We hebben we in onderling overleg besloten de weigering of verlening van de omgevingsvergunning tijdelijk te parkeren tot na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De status is dus ongewijzigd “ingediend”. Voor de afweging of dit plan voldoende ruimtelijk kwaliteit heeft, maakt dit ook geen verschil.

1.12 Zie voor de beantwoording 1.11.

1.13 De projectleider staat in nauw contact met de wethouder en is beter op de hoogte van de details. Hij kan dus meestal beter informeren dan de wethouder. Dit neemt niet weg dat de wethouder goed op de hoogte is van de bezwaren die er leven.

1.14 De reactienota moet gelezen worden als een toelichting waarom het college denkt dat het plan voldoende kwaliteit heeft. Het ontwerp van een gebouw is natuurlijk aan smaak onderhevig, dus enige subjectiviteit is onvermijdelijk, maar doordat wij werken met een stedenbouwkundige met de juiste opleiding, een ruime ervaring en een goede staat van dienst proberen wij dit zoveel mogelijk te ondervangen. Daarnaast heeft Mooisticht ook meegekeken. In de zienswijze onder 1.14 wordt overigens niet verder ingegaan op de vermeende onjuistheden en suggestieve teksten. De zienswijze van de VVE wordt integraal toegevoegd aan de stukken bij het raadsvoorstel, waardoor de raadsleden zich zelf een oordeel kunnen vormen.

1.15 Uit de raadsstukken blijkt duidelijk dat de raadsleden, de projectgroep en de wethouder zeker op de hoogte zijn van de bezwaren en wensen van de VVE. Meerdere keren heeft de VVE aangegeven moeite te hebben met onder meer de hoogte, de hoeveelheid parkeerplaatsen, de verkeersveiligheid en de verandering van de leefomgeving in meer algemene zin. Meerdere keren is dit besproken in de projectgroep, maar de conclusie was steeds dat het plan kwaliteit heeft en ook niet ten koste gaat van de kwaliteit van de directe leefomgeving en dat het plan daarom niet verder aangepast hoeft te worden.

1.16 De vergroting van het plangebied is gedaan van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan. Nu een voorontwerp plan geen wettelijke status heeft kan het ontwerp bestemmingsplan afwijken van het voorontwerp en hoeft dit niet in een publicatie of door middel van inspraak of bezwaar kenbaar gemaakt te worden. Ook in de oude situatie was een groot deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte al in gebruik bij de Schuylenburcht. De grens van het bestemmingsplan sluit nu beter aan bij het projectgebied.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Aanzicht

2.1 De nieuw te bouwen woningen zijn niet afgestemd op de geschakelde woningen in Klein Hekendorp. In maat en schaal is er in het voorgenomen bouwplan geen enkele balans met de oorspronkelijke bebouwing. Het gebouw Schuylenburcht bestond uit vier bouwlagen in de westvleugel en twee bouwlagen in de noordvleugel. Nu komen er drie woontorens tot 6 woonlagen hoog (19 meter) op 13 meter van de J.J.Vierbergenweg.

2.2 De stedenbouwkundige stelt dat zonder de hoogteaccenten er een 'minder aantrekkelijke plumpe compositie' ontstaat. Dit vinden wij een kwestie van smaak. In Klein Hekendorp komt nergens een geaccidenteerd gebouw voor. Daarom is Klein Hekendorp echt geen minder aantrekkelijke woonwijk. De nieuwe Schuylenburcht wordt hierdoor uniek voor Oudewater en is in disharmonie met de omliggende bebouwing.

2.3 In het woningbouwbeleid worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat er gebouwd moet worden met een netto toename van groen en publiek domein. Dat betekent dat een bouwproject alleen wordt toegestaan als het leidt tot afname van het verhard gebied en daarmee de vorming van het stedelijk hitte-eiland vermindert. (Bron: Provinciale Commissie Leefomgeving 2019, 28 mei 2019).

Per saldo zal er binnen het plangebied een toename zijn van terreinverharding met een oppervlakte van circa 260 m². Een terreinverharding van +12% gaat ten koste van de parkachtige setting van water en beplanting.

2.4 Het voorgenomen bouwplan zal het uitzicht vanuit de woonkamers van de bewoners van IJsselstaete 'voor het leven' gaan veranderen. Het bouwproject past niet bij het karakter van de bestaande geschakelde bebouwing en het bouwvolume stijgt met +400%. De bouwhoogte verandert van vier naar zes woonlagen en wordt veel dichter bij de J.J.Vierbergenweg geplaatst.

2.5 Aan de overzijde van de J.J.Vierbergenweg is het appartementen complex IJsselstaete 13,7 meter hoog. De bovenste bouwlaag is terugspringend gebouwd waardoor de aanzichthoogte 12 meter is op 13 meter afstand van de J.J.Vierbergenweg. Er ontstaat aan de J.J.Vierbergenweg een onevenwichtig aanzicht door de grote verschillen in aanzichthoogte (12 meter versus 19 meter).

2.6 Op het moment van het goedkeuren van de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan is er geen enkele omschrijving en visualisatie van het aanzien, het voorkomen, de kleurstelling en de beschikbare ruimte voor groen en water. Hetgeen een raadslid verleidt tot de opmerking: er wordt door de raad gestemd, maar men heeft geen idee waarover. Het is een black box waar we vanavond een klap op gaan geven (bijvoorbeeld omdat er geen situatieschetsen zijn van hoe het te bouwen plan er werkelijk uit gaat zien). Essentiële documenten ontbreken of moeten nog gemaakt worden. We werken in een omgekeerde volgorde; eerst geven we goedkeuring en daarna wordt het plan pas inhoudelijk vorm gegeven.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn nu een aantal situatie tekeningen (indicatieve weergaven) opgenomen om een beeld te geven van de vorm en omvang van de nieuwe gebouwen. Echter geen één van deze indicatieve weergaven geeft een beeld van het volume en bouwhoogte in 'maat en schaal' met de omliggende gebouwen. Hierdoor is er ook geen visualisatie hoe de voorgestelde bebouwing voor wat betreft 'maat en schaal' past in de bestaande omgeving en hoe het aantrekkelijk

groen verblijfsklimaat wordt geboden. Niet één van de indicatieve weergaven toont het aanzicht vanaf de J.J.Vierbergenweg, zodat de raadsleden zich geen beeld kunnen vormen over het aanzicht op deze prominente plaats en het (gebrek aan) doorzicht naar de bestaande woningen in Klein Hekendorp. De raadsleden worden met het selectief tonen van indicatieve weergaven volledig misleid.

Reactie Gemeente:

2.1 Vanwege de schaal en identiteit van de Vierbergenweg is er aan deze zijde 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 dichterbij de weg komt te staan en de hoogte deels toeneemt.

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.

Tegelijkertijd is er met de positionering van de volumes rekening gehouden met de omliggende bestaande, lagere woonbebouwing. Zo staan de 3 hoogteaccenten alleen aan de zijde van de Vierbergenweg en zijn de lagere 3-laagse bouwdelen aan de zijde van de laagbouwwoningen gepositioneerd. Daarmee sluiten zij in maat en schaal aan op de woningen aan deze zijde. Ook is er op verschillende plekken afstand gecreëerd en zijn zichtlijnen behouden.

2.2 De geciteerde kwalificatie is wellicht als kwestie van smaak te duiden. Inhoudelijk is er echter welzeker gezocht naar inpassing in en harmonie met de directe omgeving. De ligging van de planlocatie aan de rand van de wijk Klein Hekendorp maakt deze plek tot een andere dan de rest van de wijk. Juist deze ligging maakt dat de hoogteopbouw (zoals ook in het beeldkwaliteitsplan opgenomen) aan de ene kant aansluiting zoekt bij de laagbouwwoningen en aan de andere zijde qua hoogtebeeld ook aansluiting zoekt bij het appartementencomplex aan het J. Joostenplein (15 meter) en de betekenis van de Vierbergenweg. Daarmee is er sprake van een niet unieke nieuwe invulling van een bestaande locatie.

2.3 In het plan zal inderdaad ca. 260 m² extra verharding worden gerealiseerd. Dat is ca. 4% van het totale plangebied dat in eigendom is bij de initiatiefnemer. Ter compensatie van deze verharding zal minimaal 26 m² extra open water worden aangelegd. Dit is geheel conform het hemelwaterafvoer-, verhardings- en bergingsbeleid van het hoogheemraadschap. Het woon- en leefklimaat voldoet hiermee op dit punt aan de geldende beleidslijnen. Qua beeld is het bouwplan zorgvuldig ingepast in de bestaande waterstructuur.

2.4 Onder 2.2 is ingegaan op de inpassing in de omgeving. De bestaande hoogte van het appartementencomplex aan het Joostenplein (5 lagen) en het doorgaande, meer stedelijke karakter van de Vierbergenweg maken dat de ontwikkeling qua hoogte en volume past bij het karakter zoals dat in het beeldkwaliteitsplan is omschreven.

Het bouwvolume neemt inderdaad toe. Door de compositie in verschillende lossere bouwdelen met de hogere delen aan de zijde van de Vierbergenweg en de lagere delen aan de zijde van de laagbouwwoningen is er sprake van een toename die past op deze locatie. Het perceel is ruim van karakter en ook de ruimte om het perceel (i.c. afstanden tot de belendende bebouwing) is ruim. Zo is de minimale afstand tot het appartementencomplex aan het Joostenplein meer dan 40 meter. Deze

ruimte is ingedeeld met een breed wegprofiel met een groene middenberm, een watergang en grote bomen.

2.5 De toegestane hoogte in het bestemmingsplan voor het bestaande appartementencomplex is 15 meter. Feitelijk is er inderdaad sprake van een terugliggende bovenste bouwlaag. Dit geeft op korte afstand van het complex een ander beeld. Op grotere afstand valt dit effect meer weg. Het appartementencomplex heeft een massaopbouw die bestaat uit een lang volume met overal dezelfde hoogte, parallel aan de Vierbergenweg. De afstand van het bestaande complex varieert van minimaal ca. 9 meter tot ca. 15 meter tot aan de weg. Het nieuw te bouwen complex varieert in afstand tussen minimaal ca. 9 tot maximaal ca. 29 meter.

De toegestane hoogte voor het nieuw te bouwen complex is op twee plekken maximaal 18,5 meter. Op andere plekken (ook aan de zijde van de Vierbergenweg) is deze maximaal 15,5 meter of lager. De hogere delen zijn in het bestemmingsplan duidelijk gepositioneerd en vormen de 'contramal' van de meer losse compositie met hogere en lagere volumes en doorzichten. Er is daardoor inderdaad sprake van een ander beeld en compositie. Het sterke profiel van de Vierbergenweg verbindt deze twee in zekere zin met elkaar.

2.6 De gehanteerde werkwijze van stedenbouwkundige visie via beeldkwaliteitsplan naar bestemmingsplan is een zeer gebruikelijke wijze van werken. Dit heeft niets te maken met onjuiste of onvolledige informatie. Wel is er sprake van toename van informatie naarmate het proces vordert. Het exacte bouwplan is altijd pas bekend op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend. Binnen de kaders van een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan kan er altijd een ander bouwplan worden gerealiseerd: dat geldt voor eenieder initiatiefnemer. Het enige dat dan meestal nodig is, is een omgevingsvergunning.

In onderhavig geval is er eerst gekeken naar de kaders waarbinnen de ontwikkeling zou moeten plaatsvinden en aan welke eisen deze zou moeten voldoen (stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan). Vervolgens zijn deze door de raad vastgestelde eisen (zeer specifiek qua hoogte en positie) vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is dus sprake geweest van een (zeer gebruikelijke) vorm van trechtering gedurende het proces.

Omwillen van de inzichtelijkheid zal een aantal beelden worden gemaakt met daarop de bestaande en nieuwe bebouwing. Deze zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Bouwvolume

3.1 Door de gemeenteraad zijn een aantal randvoorwaarden en een aantal beeldbepalende factoren benoemd, die ervoor moeten zorgen dat de stedenbouwkundige visie in "maat en schaal" is afgestemd op de omliggende bebouwing. Tussen de bebouwing blijft doorzicht mogelijk naar Klein Hekendorp. De bouw is van een vergelijkbare - iets grotere - maat en schaal als de aanwezige bebouwing. Een toename van +400% is niet overeenkomstig de - iets grotere - maat en schaal en het doorzicht in een parkachtige setting van water en beplanting wordt niet gerealiseerd.

3.2 Het grootschalige volume van 69 woningen, aangevuld met voorzieningen voor parkeren, de maatschappelijke (zorg)voorziening en een leefomgeving met groen en water, past niet binnen de kadastrale grenzen van deze inbreilocatie. De noodzaak voor een bouwvolume van 69 woningen is niet onderbouwd. De massastudies waarnaar verwezen wordt bestaan niet. Dit wordt bevestigd met

ons WOB-verzoek. De raadsstukken voor de besluitvorming van de stedenbouwkundige visie zijn onvolledig en onjuist. Het raadsbesluit is dus tot stand gekomen op onjuiste gronden.

3.3 Ons verzoek om een alternatief plan te onderzoeken is volledig en bewust genegeerd. Zelfs nadat wij onze volumeschetsen aan de gemeente hebben gegeven, was dit geen aanleiding van de gemeente om hierover een gesprek aan te gaan of om zelf met een initiatief te komen voor een kleinschalig onderzoek naar alternatieve oplossingen. Met het negeren van ons verzoek is niet aan de inspraakverplichting voldaan.

3.4 In het plangebied was 2150 m² aan bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie wordt circa 2410 m² oppervlakte aan terreinverharding gerealiseerd. Per saldo zal er binnen het plangebied een toename zijn van terreinverharding met een oppervlakte van circa 260 m². De groei in terreinverharding van +12% gaat ten koste van de parkachtige setting van water en beplanting. Dit is in strijd met het beleid van de Provinciale Commissie Leefomgeving 2019.

3.5 Het wijzigen van het plangebied (in de periode tussen het ter inzage zijn van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan - december '20 en april '21) behoeft goedkeuring van de gemeenteraad. Hierover is geen enkele publicatie geweest en daardoor geen mogelijkheid tot inspraak of bezwaar. Het vergroten van het plangebied voldoet niet aan de wet- en regelgeving.

3.6 Het voorgenomen bouwplan zal het uitzicht vanuit de woonkamers van de bewoners van IJsselstaete 'voor het leven' gaan veranderen. Het voorgenomen bouwvolume is in geen enkele verhouding met de oorspronkelijke bouw. De gebouwen worden dichterbij de J.J.Vierbergenweg geplaatst en de bouwhoogte verandert van vier naar zes woonlagen (van 12 naar 19 meter).

Al onze schriftelijke bezwaren en verbeteruggesties zijn bewust genegeerd. Hierdoor is niet aan de inspraakverplichting voldaan.

Reactie Gemeente:

3.1 Het bouwplan is qua maat en schaal afgestemd op de omgeving. Zie hiervoor o.a. de beantwoording onder punt 2.1 en 2.2. Over de hoeveelheid volume wordt in de randvoorwaarden niet zozeer gesproken. Wel over de verhouding van het nieuw te bouwen volume tot de belendende bebouwing. De hoogte van de bebouwing is aan de zijde van de Vierbergenweg deels 'iets' hoger dan de bestaande bebouwing aan het Joostenplein (zie ook punt 2.5) en maximaal 3 lagen aan de zijde van de laagbouwoningen van 2 lagen met een kap. Door de opbouw van de volumes (en de exacte positionering hiervan in het bestemmingsplan) blijven er verschillende vormen van doorzicht en 'lucht' mogelijk tussen de verschillende bebouwingsonderdelen van de nieuwbouw. De nieuwbouw wordt omringd door groen dat ook voor de bewoners van de wijk toegankelijk is / blijft. Er is sprake van een zeer lichte toename van de verharding, maar de algehele inrichting blijft parkachtig en daar waar mogelijk worden bomen/boomvormers toegevoegd. Het bestaande water wordt verbreed. Daarmee is er zeker sprake van 'bebouwing in het groen' of 'een parkachtige setting'.

3.2 Uit onze Woonvisie uit 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 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. Tijdens informatie-avonden zijn ook 3D modellen getoond, waaruit de impact voor de buurt bleek. 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.

3.3 Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is gekeken naar de best mogelijke invulling vanuit verschillende opties; het woongenot van de huidige bewoners rondom de nieuwbouw en van de toekomstige bewoners van de nieuwbouw en naar de beleving van het complex in de stedenbouwkundige context. De door VvE IJsselstaete aangeleverde alternatieven zijn op hun waarden beoordeeld. Daarbij werd geconcludeerd dat deze vooral gericht zijn op het voorkomen van eventuele uitzicht- en bezonningsbeperkingen voor de bewoners van IJsselstaete en verder op andere vlakken geen toegevoegde waarde hadden of minder scoorden. Omdat uit bezonnings- en uitzichtstudies die zijn uitgevoerd wordt geconcludeerd dat het bouwplan niet leidt tot onevenredige cq onacceptabele aantasting van het woongenot voor de bewoners van IJsselstaete is besloten het ontwerp niet aan te passen op basis van het ingediende alternatief. In de wetenschap dat elke bouwactiviteit onvermijdelijk gevolgen heeft voor de omgeving en dat de opgave is deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken en in ieder geval binnen het als redelijk te beschouwen acceptabele te houden.

3.4 De beantwoording van dit punt is te vinden onder punt 2.3.

3.5 Het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar aanleiding van de inspraakreacties en had tot doel om meer helderheid te scheppen, met name over het parkeren. Op dit ontwerp heeft u de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. De raad zal bij de besluitvorming een besluit nemen over het bestemmingsplan en daarmee de aanpassing van het plangebied.

3.6 De inhoudelijke beantwoording van dit punt is te vinden onder punt 2.4. Het inspreken bij een ontwikkeling betekent niet dat alle reacties worden overgenomen. Als gemeente maken we hierin een algehele belangenafweging. Wij hebben geluisterd en een afweging gemaakt om het niet over te nemen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Bouwhoogte

4.1 Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie is er in eerste instantie sprake van vier kleine torens van drie bouwlagen. Deze bouwhoogte ontwikkelt zich tijdens de planvorming in een half jaar tijd naar geaccidenteerde gebouwen met een bouwhoogte tot 6 bouwlagen. Iedere verslaglegging van overleg, argumenten, voorstellen, afwegingen en besluiten ontbreekt.

4.2 Met onze volumeschetsen hebben wij in het begin van het ontwikkelingstraject aangetoond dat een bouwhoogte van 4 bouwlagen (overeenkomstig de oorspronkelijke bouwhoogte) past bij de omgeving Klein Hekendorp en de bebouwing aan de J.J.Vierbergenweg. Omdat dit in harmonie is met de aanzichthoogte van 4 bouwlagen aan de overzijde van de weg.

Na bestudering van de ontvangen WOB-documenten blijkt dat dit overeenkomt met de initiële visie van Woningraat. Er is geen documentatie beschikbaar waarom de oorspronkelijke visie van vier kleine torens met drie bouwlagen in april '19 binnen een half jaar is gegroeid naar drie woontorens tot 19 meter hoog in oktober '19. Iedere verslaglegging van overleg, argumenten, voorstellen, afwegingen en besluiten ontbreekt. Door het ontbreken van deze documentatie is aan de informatieplicht niet voldaan.

4.3 Gebouwen van 6 bouwlagen met een hoogte tot 19 meter op een kortere afstand van ons IJsselstaete gebouw zullen ons uitzicht voor de rest van ons leven indringend gaan bepalen. Hoogbouw van 19 meter op 47 meter van onze woonkamers levert een totaal andere lichtinval en schaduwwerking. Het is nog steeds niet toegestaan om een ander schade te berokkenen.

4.4 De stedenbouwkundige schrijft aan de raadsleden dat er bezonningsdiagrammen zijn gemaakt. Hij schrijft dat er uitsluitend vlak voor zonsondergang sprake kan zijn van een gering effect; de zon verdwijnt wat eerder achter de bebouwing. Onze bezonningsdiagrammen geven een totaal ander schaduwbeeld dan de suggestie van een gering effect die de stedenbouwkundige aan de raadsleden meegeeft. Het meest relevant zijn de maanden april t/m augustus omdat dan de bewoners van IJsselstaete het meest gebruik maken van hun balkon. De suggestie in 'Bijlage 1: Bezonningsstudie 24 oktober 2019' is vanwege de niet relevante tijdstippen misleidend. De raadsleden zijn hiermee foutief geïnformeerd.

4.5 De Wet geluidshinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting. In het akoestisch onderzoek 'Wegverkeerslawaaï' staat dat in het gebruikte rekenmodel alle denkbare reductie regels gebruikt zijn om rekenkundig onder de akoestische ontheffingswaarde van 63 dB te blijven. Omdat de opdrachtgever de bronleverancier en de belanghebbende is bij dit rekenkundig resultaat vragen wij in onze zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan om een 'second opinion'. Wij vinden de vraag gerechtvaardigd om te onderzoeken wat de effecten zijn door het weerkaatsen van geluid voor de bewoners van IJsselstaete aan de overzijde van de J.J.Vierbergenweg. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop gereageerd met de balkons te voorzien van een (te openen) glazen schuifelementen over de volle verdiepingshoogte en volle breedte van het balkon. Om de woningen op deze wijze te kunnen realiseren is een Besluit Hogere Waarden nodig.

Onze vraag om te onderzoeken wat de effecten zijn door het weerkaatsen van geluid voor de bewoners van IJsselstaete aan de overzijde van de J.J.Vierbergenweg wordt ook in de reactienota en het bestemmingsplan genegeerd.

4.6 Wij beschouwen de reactienota als een zwaarwegend document voor de besluitvorming door de raadsleden. De inhoud van de reactienota moet weergeven of de ingediende zienswijzen hebben geresulteerd in een aanpassing in het bestemmingsplan of dat de ingediende zienswijze onderbouwd is afgewezen.

In de reactienota lezen wij bijvoorbeeld dat ten aanzien van de bouwhoogte dat de minimale afstand met de 45 gradenregel (hoogte = afstand) wordt getoetst. Wij zijn van mening dat de reactienota hierbij melding moet maken dat de bestuursrechter in een eerdere uitspraak al bepaald heeft dat de 45-gradenregel niet als absolute regel gehanteerd mag worden. De 45-gradenregel is volgens de rechtbank geen bestendige gedragslijn. Er moet met meerdere zaken rekening gehouden worden, zoals de rooigrens/perceelgrens en er moet alsnog een deugdelijke belangenafweging gemaakt worden en het standpunt moet goed gemotiveerd zijn.

Wij begrijpen dat de raadsleden de tijd, kennis of interesses ontbreekt om de reactienota inhoudelijk zelf te controleren. De raadsleden moeten er vanuit kunnen gaan dat de reactienota een volledige en correcte weergave is in het inspraakproces.

Reactie gemeente:

4.1 Voorafgaand aan het opstellen van de stedenbouwkundige visie zijn door de ontwerpers - zoals gebruikelijk in het vak - verschillende modellen ontwikkeld en getoetst op hun haalbaarheid (technisch, financieel) en ruimtelijke kwaliteiten. Dit resulteerde uiteindelijk in een optimale variant, die aan de raad ter goedkeuring is vastgelegd. De raad heeft niet gevraagd om modellen waar een keus uit kon worden gemaakt. Wel om een model waarin de belangen van omwonenden zijn betrokken. In overleg met omwonenden is het oorspronkelijke model dan ook op een groot aantal punten aangepast waar dat mogelijk en redelijk of noodzakelijk werd geacht.

4.2 In de eerste verkennende schetsen van de architect van Woningraat uit 2018 was al sprake van een oplopende bouwhoogte richting van Vierbergenweg tot 5,5 bouwlagen. In ontwerp sessies tussen de architect en de stedenbouwkundige is onder andere getracht invulling te geven aan de wens van de raad om meer groene ruimte te creëren. Dit ontwerp proces speelt zich af in de ateliers. De resultaten daarvan, met toelichting en onderbouwing van keuzes, zijn voorgelegd aan bewoners en het gemeentebestuur.

4.3 Uiteraard zal het uitzicht en ook de lichtinval door de voorgestelde nieuwbouw wijzigen. De nieuwe bebouwing is echter dusdanig van hoogte (ook ten opzichte van de bestaande bebouwing IJsselstaete) dat zeker geen sprake is van 'hoogbouw versus laagbouw' (deels 18,5 meter vs. 15 meter). Door de voorgestelde (en in het bestemmingsplan vastgelegde) 'luchtige' opbouw van de nieuwe massa en de hoekverdraaiingen ten opzichte van de Vierbergenweg zal het uitzicht ook anders zijn dan in het geval van een vlakke wand (zoals bijv. het complex aan het Joostenplein).

Ook zullen de bestaande bomen in het profiel van de Vierbergenweg veel meer van impact blijven op het uitzicht dan de nieuwe bebouwing aan de overzijde van de Vierbergenweg.

Met de positionering van de nieuwe massa is rekening gehouden met de omgeving. Het plan is ingepast, waarbij is meegenomen of het plan geen onevenredige afbreuk zou doen aan de belendende bebouwing. Vanwege de aanwezige afstanden, specifieke positioneringen van hoogte en massa in het bestemmingsplan, zijn wij van mening dat er sprake is van een plan dat geen onevenredige afbreuk doet aan het woongenot van derden, laat staan van het berokkenen van schade.

Op basis van het voorgestelde nieuwbouwplan is o.a. een bezonningsstudie gemaakt om deze mening te toetsen. Uit deze studie blijkt dat er slechts zeer beperkt sprake is van schaduwwerking op het complex IJsselstaete door de nieuwbouw. Daarnaast zijn de bestaande bomen qua schaduw veel meer van impact dan de bebouwing. Het enige moment waarop de nieuwe bebouwing qua schaduw iets meer van invloed lijkt te zijn is in de zeer late namiddag en begin van de avond in het najaar. Wij vinden dit niet onaanvaardbaar

4.4 De opgestelde bezonningsdiagrammen zijn conform de reguliere eisen en methodes opgesteld. Ook de weergegeven data verdeeld over het jaar en de verschillende tijden verdeeld over de dag, geven bij elkaar voldoende beeld van het verloop van de bezonning gedurende het jaar en de dagen. Onduidelijk is waarom de tijdstippen als 'niet relevant' worden gekwalificeerd. Het zijn gebruikelijke tijdvakken van 3 uur. De mate van de bezonning op tussenliggende tijden kan hieruit worden gedestilleerd.

4.5 Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau conform de wettelijke vereisten en getoetst door de geluidsdeskundige van de omgevingsdienst (ODRU). Er is geen reden om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van vooringenomenheid of vooropgezette sturing op de uitkomsten en daarom ook niet om een second opinion te laten uitvoeren. Als de indiener van de zienswijze twijfels heeft bij de uitkomsten van het onderzoek, staat het haar vrij om hier een second opinion naar te laten uitvoeren.

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.

Deze stelling is mede gebaseerd op uitspraken van de opsteller van het akoestisch onderzoek als degene die de situatie kent en ook de gevolgen hiervan voor het geluid.

Overigens is de veronderstelde koppeling tussen de weerkaatsing van het geluid en de toepassing van te openen glazen schuifelementen niet aanwezig. De toepassing hiervan heeft te maken met de te hoge geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Vierbergenweg op de gevels van de nieuwe bebouwing. Om de woningen op deze wijze te kunnen realiseren is inderdaad een Besluit Hogere Waarden nodig. Het college zal dit besluit voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan nemen.

4.6 In de inspraakreactie is hier uitvoerig op ingegaan. Voor de volledigheid kopiëren we hier de desbetreffende reacties op inspraakreactie nummer 4 uit de reactienota.

De hoogte van de nieuwe bebouwing aan deze 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 inkijk hierdoor niet fundamenteel zullen veranderen. Zie ook reactie 1, onderdeel 1.

Er wordt hier gesproken over de 'regelmatig gehanteerde minimale afstand van 45 graden'. Deze regel wordt niet gezien als 'de' regel, maar wel als een richtlijn die vervolgens onderbouwd en aangevuld dient te worden met argumentatie. De verwijzing naar reactie 1.1 uit de inspraaknota geeft blijk van deze bredere onderbouwing:

1.1. (...) 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. (...). 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.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Parkeren

5.1 De logische volgorde is dat je eerst iets onderzoekt, voordat je iets gaat ontwerpen. Het parkeeronderzoek wordt pas uitgevoerd nadat de stedenbouwkundige visie is goedgekeurd. Dus niets meten is weten. Het parkeeronderzoek kenmerkt zich door gebrek aan onderbouwing. Er wordt geen enkele data over de meting, tijdstip, volumes, et cetera vermeld. In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan ontbreekt de juiste informatie ten aanzien van parkeren en is de goedkeuring op onjuiste gronden gebaseerd.

5.2 In de randvoorwaarden benoemd door de raad staat: Ondergronds parkeren heeft de voorkeur, indien dit aantoonbaar niet mogelijk is wordt een hoogwaardige groene invulling nagestreefd. Er is geen documentatie over het onderzoek naar ondergronds parkeren, de gemaakte afwegingen en de besluitvorming.

5.3 Bezoekers van bewoners van de nieuwe Schuylenburcht worden volgens het voorliggende plan geacht via een andere toegangsweg (afstand 500 – 650 meter) elders in Klein Hekendorp te gaan parkeren. Volgens de CROW-normen is 100 meter een acceptabele loopafstand voor de functie wonen. Een eventueel tekort van parkeerplaatsen op eigen terrein vereist een onderbouwing waarom niet de volledig benodigde parkeervraag op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Deze onderbouwing ontbreekt.

5.4 Parkeren, overeenkomstig de CROW-normen, voor bewoners en bezoekers moet op eigen terrein binnen het plangebied plaatsvinden. Een norm die de gemeente ook oplegt aan alle andere particuliere bouwprojecten in Oudewater. Het meten met twee maten is niet conform wet- en regelgeving.

5.5 Er moet voor de woningen ook een reservering gemaakt worden voor bezoekersparkeerplaatsen. Voor de medewerkers en bezoekers van de maatschappelijke (zorg)voorziening moeten conform de CROW-normen nog het juiste aantal parkeerplaatsen toegekend worden. De toezegging aan de bewoners van de Heemraadsingel voor 13 parkeerplaatsen is stilzwijgend verdwenen.

5.6 Voor het wijzigen van het plangebied (in de periode december '20 en april '21) is geen publicatie geweest vanuit de gemeenteraad. Hierdoor is er ook geen gelegenheid gegeven om te reageren of de mogelijkheid geboden tot inspraak of bezwaar. Naar wij aannemen is het plangebied zonder raadsbesluit vergroot.

Reactie gemeente:

5.1 In de stedenbouwkundige visie is uitgegaan van de geldende parkeernorm en de ruimtelijke inpassing daarvan. De stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van het parkeren zijn – net als alle andere uitgangspunten – kaderstellend geweest voor de verdere uitwerking van het plan. Op het moment van de stedenbouwkundige visie was nog niet alles helemaal tot in detail bekend: dat heeft zich later ontwikkeld. Wel was duidelijk dat het parkeren zeker niet onhaalbaar zou zijn.

In de loop van de tijd is een parkeeronderzoek uitgevoerd om te kunnen vaststellen hoe de feitelijke situatie qua parkeren er uit zag. Telling heeft plaatsgevonden op een representatieve, reguliere doordeweekse avond / nacht (in principe het moment met de hoogste bezetting in woongebieden), namelijk dinsdag 5 november 2019 tussen 23 en 24 uur.

Hieruit bleek dat de bezettingsgraad (lager dan 75%) geen aanleiding geeft tot aanvullende parkeermaatregelen.

5.2 In de loop van het traject is hier wel degelijk naar gekeken. Een ondergrondse gebouwde parkeerplaats kost ca. €35.000 per parkeerplaats. Bij een norm van 1,3 parkeerplaats per woning betekent dat een investering van ruim €45.000 per woning. De beoogde doelgroep is hier sociaal al dan niet in combinatie met enige zorg. De conclusie is dan ook geweest dat realisatie van gebouwd parkeren voor deze doelgroep direct zou leiden tot een financieel onhaalbaar plan. Daarom is gekeken naar de inpassing van het parkeren met behoud en versterking van zoveel mogelijk openbaar groen en water, concentratie van het parkeren in plaats van verspreiding etc. Bij het inpassen van parkeren wordt nader bekeken hoeveel parkeerplaatsen geclusterd kunnen worden gerealiseerd ten opzicht van bestaande bomen.

5.3 Het is ons niet duidelijk waar de genoemde afstand op is gebaseerd. Alle parkeerplaatsen die conform de CROW-normering voor bewoners en bezoekers nodig zijn, worden binnen de loopafstand van 100 meter gerealiseerd.

Het parkeren dat betrekking had op de oude Schuylenburcht bevond zich in het plangebied zoals dat op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan stond. Dat is inclusief het doodlopende deel van de Hekendorperweg met de parkeerzone aan beide zijden daarvan. Dit gebied behoort stedenbouwkundig bij de Schuylenburcht. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk is dusdanig dat de eengezinswoningen elders worden voorzien van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

De westelijke parkeerzone langs het doodlopende deel van de Hekendorperweg was (en blijft) openbaar gebied. Hier bevonden zich 16 parkeerplaatsen. In het plan zoals dat in het voorontwerp bestemmingsplan was opgenomen, bevonden zich hier 23 parkeerplaatsen. Dit aantal (buiten het eigen terrein) is hier opnieuw gepositioneerd om (bestaand) dubbelgebruik met de bewoners van de eengezinswoningen te kunnen blijven faciliteren. Er is sprake van een kleine toename van het aantal plaatsen in dit openbare gedeelte om te voorkomen dat de (openbaar toegankelijke) gewenste groen- en waterstructuur op het eigen terrein verder verhard en om te zorgen dat de verkeersstructuur veiliger wordt. Mede om die reden is het parkeren geconcentreerd en is al het parkeren langs de Heemraadsingel verwijderd.

Tot slot is er – mede naar aanleiding van de inspraakreacties – bij de nieuwe berekening uitgegaan van de reguliere bestemming wonen en de daarbij behorende reguliere parkeernorm van 1,3. Dit ondanks het feit dat er in de praktijk verschillende woningtypen en doelgroepen komen te wonen, waaronder bewoners met een zorgindicatie. Hiermee is aangetoond dat ook als de zorgwoningen er onverhoopt niet komen of in de toekomst verdwijnen er nog steeds aan de norm aan wordt voldaan.

5.4 Zie ook de beantwoording onder 5.3. Gezien deze specifieke situatie, waarin parkeren en openbare toegankelijkheid van het parkeren en de planlocatie sterk door elkaar lopen, is er gekozen voor een planspecifieke oplossing.

5.5 Omdat het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitgaat van de bestemming wonen (zonder specifieke zorgbestemming) en er dus – planologisch gezien – ook ‘gewone’ woningen kunnen worden gerealiseerd, hebben we voor deze ontwikkeling de reguliere parkeernorm voor wonen aangehouden. Dit ondanks het feit dat er in de praktijk verschillende woningtypen en doelgroepen komen te wonen, waaronder bewoners met een zorgindicatie. Deze woningen kennen een lagere parkeernorm dan de reguliere.

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

De nieuwe woningen zijn deels 2 kamerwoningen met een zorgcomponent (15 stuks) en deels 3 kamerwoningen met een zorgcomponent (10 stuks). De overige 44 woningen bevinden zich in de sociale sector. Dat betekent dat er sprake is van lage / goedkope huur. Planologisch is er voor dit plan de reguliere parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (voor ALLE 69 woningen) gehanteerd ($69 \times 1,3 = 90$ parkeerplaatsen). Duidelijk moge zijn dat dit aantal eigenlijk te hoog is ten opzichte van de feitelijke toekomstige situatie.

De gehanteerde parkeernorm is conform CROW inclusief het bezoekersparkeren. Dit aantal parkeerplaatsen dient volgens de norm ook daadwerkelijk toegankelijk te zijn voor bezoekers. Dat laatste is het geval. Sterker nog: alle parkeerplaatsen – ook op eigen terrein - blijven openbaar toegankelijk.

Er komen – behalve een gemeenschappelijke woonkamer – geen zorgvoorzieningen in het complex. Daarvoor zijn dus ook geen parkeerplaatsen nodig. De gehanteerde norm van 1,3 plaats per woning ligt (zoals hierboven omschreven) hoger dan de normaliter gehanteerde norm voor zorgwoningen (0,5 plaats per woning, inclusief ‘personeel’ en bezoekers). Het verschil tussen de te realiseren 1,3 plaats per woning en de benodigde 0,5 geeft aan dat er duidelijk sprake is van een overmaat aan parkeren en dat het parkeren voor ‘personeel’ ook in de norm is opgenomen.

Aan de bewoners van de omliggende woningen is in de loop van het proces toegezegd dat de bezoekersplaatsen openbaar toegankelijk zullen blijven. Zoals hier boven gesteld, zullen alle parkeerplaatsen ook daadwerkelijk openbaar toegankelijk blijven.

5.6 Zie de reactie onder 3.5.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Verkeersdrukte

6.1 Het ontwerp bestemmingsplan geeft op basis van een misleidende voorstelling van zaken een onjuiste verwachting van de toenemende verkeerslast. Het aantal motorvoertuigenbewegingen zal sterk toenemen op basis van het groeiend aantal bewoners en hun leefpatroon.

6.2 Deze groeiende verkeerslast vereist extra verkeersmaatregelen. De ontsluiting van de Schuylenburcht locatie via één toegangsweg blijft onveranderd. De noodzakelijke aangepaste verkeersveiligheidsmaatregelen in verband met de toegenomen verkeersdrukte ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

6.1 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 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.

6.2 Gezien bovenstaande (beantwoording punt 6.1) is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen ruim binnen de gebruikelijke normen valt. Ook is het – los van deze normering – niet de verwachting dat er in de toekomst sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie. De bestaande toegankelijkheid van de Heemraadsingel voor de auto is in het nieuwe plan verwijderd. Hiermee ontstaat een overzichtelijker en meer veilige verkeersstructuur. Er is dus geen reden om de verkeersstructuur verder aan te passen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Alternatief bouwplan

7.1 Vanaf het begin van de informatie bijeenkomsten zijn wij van mening dat de stedenbouwkundige visie met 65 appartementen te grootschalig is voor de kleine inbreilocatie Schuylenburcht. Het nieuwe Schuylenburcht complex wordt gebouwd op een prominente- en beeldbepalende plaats in Oudewater. Alleen al daarom moet de nieuwe Schuylenburcht in 'maat en schaal' passend zijn met de aanliggende bebouwing. Alle voorstudie documenten waarnaar gerefereerd wordt, zoals de proefverkaveling en de massa studies, zijn niet beschikbaar voor inspraak. Als wij met ons WOB-verzoek vragen naar de voorstudies van het bouwvolume concluderen we dat deze voorstudies nooit zijn uitgevoerd, omdat er geen enkele verslaglegging over bestaat.

7.2 Met het maken van situatieschetsen in de beginfase was tegen geringe kosten eenvoudig zichtbaar te maken welke alternatieve mogelijkheden er zijn. Dan hadden met argumenten de verschillende opties tegen elkaar afgewogen kunnen worden. En was er draagvlak gecreëerd voor de gekozen oplossing. Helaas is deze optie (snel en goedkoop) nooit overwogen en toegepast. De indicatieve weergaven in het ontwerp bestemmingsplan zijn wederom misleidend. Zij bieden geen enkel totaaloverzicht en hoe het bouwplan in maat en schaal past in de bestaande bebouwing.

7.3 Vooringenomenheid ten aanzien van het aantal woningen, een plumpe compositie, extra kosten en tijdsverlies zorgen ervoor dat het maken van een alternatief plan geblokkeerd wordt. Al onze initiatieven (zoals onze volumeschetsen) voor het overwegen van een alternatief voor het bouwplan zijn genegeerd.

7.4 Ter voorbereiding op het goedkeuren van het beeldkwaliteitsplan schrijft de stedenbouwkundige aan de raadsleden: Het voorgestelde alternatieve plan is wel degelijk in overweging genomen.

Met ons WOB-verzoek vragen wij o.a. naar de onderbouwing die geleid heeft tot het afwijzen van een alternatief plan. Na bestudering van de ontvangen WOB-documenten concluderen we dat deze afweging nooit heeft plaatsgevonden, omdat er geen enkele verslaglegging over bestaat.

7.5 Al onze vragen om een alternatief voor het bouwplan van 69 woningen te overwogen worden genegeerd. Het resultaat van dit bouwvolume op de te kleine inbreilocatie is dat er langs de J.J.Vierbergenweg woontorens tot 19 meter hoog op 13 meter van de weg worden gebouwd. Dit het uitzicht vanuit onze woonkamers op 47 meter afstand 'voor het leven' ingrijpend gaan veranderen.

7.6 De aanname van de stedenbouwkundige dat een alternatieve visie automatisch de realisatie van minder woningen en een minder aantrekkelijke 'plompe compositie' tot gevolg heeft, is suggestief en voorbarig. Zonder onderzoek weet niemand wat de uitkomst is.

7.7 Met de uitspraak van de wethouder dat de gedachte aan een alternatief plan hem doet huiveren, omdat dit in zijn visie tot minder woningen zal leiden, geeft hij aan dat hij nooit heeft overwogen om serieus naar een alternatief plan te laten kijken. En dat hij daarmee herhaaldelijk het verzoek tijdens de inspraakavonden volledig negeert. Het maakt de inspraak tot een farce.

7.8 In de reactienota op onze zienswijze voorontwerp bestemmingsplan staat dat er afdoende is aangetoond dat er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Wij constateren dat alle door de VvE IJsselstaete schriftelijk ingediende commentaren, bezwaren en verbeter suggesties zijn genegeerd (en daarmee is de hand gelicht met de inspraakprocedure), ze zijn niet besproken en beoordeeld door deskundige ambtenaren. Iedere verslaglegging ontbreekt.

Reactie gemeente:

De punten 7.1 tot en met 7.8 zijn voor het grootste deel een herhaling van eerdere stellingen uit de zienswijze. Voor deze stellingen zijn dus verwijzingen, met soms een klein toelichting opgenomen.

7.1 Zie de reactie bij punten 1.1 en 4.1

7.2 Zie de reactie bij punten 1.1 en 4.1

7.3 Zie de reactie bij punt 3.3. Op meerdere inspraakmomenten is door de indieners dit punt naar voren gebracht. Zij geven zelf in hun zienswijze ook het antwoord weer waarom de stedenbouwkundige hier niet voor heeft gekozen. Ondanks dat het niet terug te vinden is in de verslagen is daarmee voldoende aangetoond dat er wel naar is gekeken.

7.4 Zie de reactie bij stelling 3.3. Op meerdere inspraakmomenten is door de indieners dit punt naar voren gebracht. Zij geven zelf in hun zienswijze ook het antwoord weer waarom de stedenbouwkundige hier niet voor heeft gekozen. Ondanks dat het niet terug te vinden is in de verslagen is daarmee voldoende aangetoond dat er wel naar is gekeken.

7.5 Zie de reactie bij punt 3.3

7.6 De mate van onderzoek moet doelmatig zijn en aansluiten bij de aard en omvang van de ingreep. Het uitwerken van alle alternatieven is onnodig vertragend en kostenverhogend als er al een passend ontwerp ligt. In onderling overleg tussen de stedenbouwkundige en ontwerper van De Woningraat is gekomen tot een passend ontwerp voor deze locatie. Voor de beoordeling van het ontwerp van de indieners van de zienswijze wordt verder verwezen naar de reactie bij punt 3.3.

7.7 Het was niet de vraag van de gemeenteraad om alternatieven met minder woningen voor te leggen. De opdracht van de raad is bij dit soort projecten om met een goed ontwerp te komen, mede in het licht van de zeer grote vraag naar woningen, en dit te presenteren in een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige visie. Dit goede ontwerp ligt er nu. De gemeenteraad heeft hier mee ingestemd. Gezien de grote behoefte aan nieuwe woningen in Oudewater en de huidige kwaliteit van

het plan is het een legitieme keuze om niet kiezen voor meer onderzoek en door te gaan op de huidige weg.

7.8 De indiener van zienswijze heeft zijn punten meerdere keren naar voren gebracht tijdens verschillende inspraakmomenten. Uit de verslagen bij deze inspraakmomenten blijkt ook dat deze punten zijn meegenomen in de overwegingen en waarom deze niet zijn meegenomen. De constatering dat indieners van zienswijzen zijn genegeerd, wordt dus niet herkend. De verdere constatering dat de plannen niet zijn bekeken door deskundige ambtenaren wordt niet nader onderbouwd door de indiener van de zienswijze.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 2 (ingekomen 11 juli 2021 – Z/21/021490)

De indiener van de zienswijzen maakt bezwaar tegen:

1. Op blz. 10 staat vermeld onder het kopje 'Alzijdigheid': '.....Ook wordt rekening gehouden met het zicht vanuit de woningen aan de Heemraadsingel...' Ik vraag u vriendelijk doch dringend om direct vanaf de start van de uitvoering van 'Bestemmingsplan Schuylenburcht' erop toe te zien (en zonodig direct ingrijpt) dat de uiterste/buitenste rand van de uitkragende balkons van het woonblok aan de Heemraadsingelzijde géén millimeter voorbij de buitenrand van de zijgevel van perceel Heemraadsingel 1 komt. Zoals dus in het voortraject is besloten en in dit plan staat getekend.
2. Op blz. 11 staat vermeld onder het kopje 'Oriëntatie': '.....en ten opzichte van de bestaande woningen zo georiënteerd dat uitzicht en privacy zoveel mogelijk worden gewaarborgd.....' Ik verzoek u vriendelijk doch dringend erop toe te zien, dat de betreffende uitkragende balkons aan de Heemraadsingelzijde zo worden afgewerkt, dat er géén direct zicht op de woningen aan de Heemraadsingel 1 en 2 mogelijk is. Zoals dus in het voortraject is toegezegd/besloten. (matglas en niet-transparante folie werden als optie genoemd.)
3. Op blz. 11 en 12 betreffende het kopje 'Parkeren': Hier staat de term 'zorgappartement' genoemd. Dit maakt de informatie onder dit kopje ineens heel onduidelijk, omdat deze term niet eerder is genoemd en dus niet uitgelegd is. Wat wel al duidelijk is: Er zijn 13 parkeerplaatsen beschikbaar voor de bewoners aan de Heemraadsingel 1 t/m 13. Ik weet nu niet welke berekening is toegepast hoe aan het overige aantal van $(82-13=)69$ parkeerplaatsen is gekomen. Ik wil graag op korte termijn een duidelijke omschrijving van wat nu precies de 'zorgappartementen' zijn en hoeveel het er gaan worden. Hoe komt men dan bij het aantal van 69 uit (beschikbaar voor de toekomstige bewoners van 'Bestemmingsplan Schuylenburcht' als er gewerkt wordt met factor 1.3 en met factor 0.3?

Reactie gemeente

Deze zienswijze is ingekomen op 11 juli 2021 en daarmee buiten de inzageperiode. De zienswijze is hiermee niet-ontvankelijk. Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel gaan we toch kort in op de punten.

1. Na het vaststellen van het bestemmingsplan volgt een omgevingsvergunning. Wij zullen er vervolgens op toezien dat er conform bestemmingsplan en omgevingsvergunning gebouwd zal worden.
2. Dit punt zal worden meegenomen in de omgevingsvergunningaanvraag. Overigens is het niet duidelijk wat de indiener hier precies bedoelt. Als wordt verondersteld dat er geen

balkons of dergelijke komen, klopt dat niet. De balkons aan de noordwestzijde hebben wel degelijk enig zicht op de genoemde woningen. Ook zullen de balkons worden voorzien van een hekwerk, maar dat zal niet helemaal het doorzicht belemmeren. De eventuele glazen schuifpanelen (vanwege het geluid) krijgen helder glas.

3. Er is een parkeernorm van 1.3 vastgesteld voor alle woningen. Hierdoor zou je in eerste instantie uitkomen op 90 parkeerplaatsen. Maar omdat in ieder geval in de eerste 20 jaar er zorgappartementen komen die een lagere parkeernorm hebben (0,5) is er in eerste instantie voor gekozen om minder parkeerplaatsen aan te leggen en de parkeerdruk te blijven meten om zo te kunnen bijsturen. Dus als de parkeerdruk hoger wordt dan 85% dan kunnen gronden die nu nog niet als zodanig zijn aangelegd in een parkeerplaats worden gewijzigd. . N.B. Een zorgappartement heeft een lagere parkeernorm omdat dit vooral mensen zijn die zorg nodig hebben en vaak geen auto meer hebben. Hierdoor heb je alleen bezoekers die parkeren en niet de bewoners zelf.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Conclusie

De ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de verbeelding, planregels of toelichting van het bestemmingsplan.