

INSPRAAKREACTIENOTA

1. Inleiding

Op 7 juni 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Plesmanplantsoen 6. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 14 juni 2022 en heeft ter inzage gelegen van 15 juni t/m 26 juli 2022. Op 15 juni 2022 is er gesproken met een afvaardiging van omwonenden. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie ontvangen namens meerdere omwonenden. De reacties is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Inspraak reactie

De inspraakreactie is één op één overgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Beschermd stadsgezicht

De direct omringende bebouwing van het perceel bestaat uit relatief kleine, deels historische woningen. Een appartementencomplex met een bouwvolume zoals voorgesteld in het voorontwerp doet afbreuk aan het cultuurhistorisch karakter van het aangezicht van de buurt. Niet alleen het aangezicht direct ter plaatse wordt geschaad doordat de omvang van het gebouw niet in verhouding staat tot de omringende bebouwing, maar ook gezien vanaf de Zuid-Linschoterkade richting Noord-Linschoterkade zal de moderne gevel als achtergrond van de historische gevels van de woningen aldaar te zien zijn, wat voor het historisch karakter ten zeerste zal schaden.

Reactie Gemeente

De huidige bebouwing maakt onderdeel uit van planmatige uitbreidingen van de kern. Daarmee ligt het plangebied op de grens van de historische kern. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Zij geven aan dat er geen sprake is van te beschermen kwaliteiten die verloren zouden gaan. De wat rommelig aandoende plek krijgt een invulling met meer kwaliteit voor de omgeving. Deels bedrijfsbebouwing gaat vervangen worden door woningen hetgeen beschouwd wordt als winst voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitwerking van het plan zal de commissie wederom om advies worden gevraagd.

Wijziging bestemming 'Erven' naar 'Woondoeleinden'

Door de wijziging van bestemming van 'Erven' naar 'Woondoeleinden' voor wat betreft het gebied tussen het Plesmanplantsoen, de Van der Griendstraat en de Noord-Linschoterkade en de daardoor mogelijk gemaakte geplande bebouwing met een gevelhoogte van minimaal 5,5 meter ontstaan de volgende problemen voor de bewoners aan de Noord-Linschoterkade en Amsterdamse Veer:

- Schending privacy: inblik in tuinen en keukens door de bewoners van de bovenste bouwlaag van het geplande appartementencomplex. Mogelijke inblik in badkamer Noord-Linschoterkade 3 via dakkoepel.
- Derving woongenot: Uitkijk vanuit tuinen en keukens bewoners Noord-Linschoterkade en Amsterdamse Veer op een hoge gevel waar in de huidige situatie ver weg gekeken kan worden. Een en ander zal daarnaast een negatief effect hebben op lichtinval in de woningen.

Reactie Gemeente

Invloed op de leefomgeving, zoals inblik, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De geplande woningbouw vormt een heldere afsluiting van de bebouwing aan het Plesmanplantsoen. Hiermee worden mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan het Plesmanplantsoen aangemoedigd. In de omgeving zijn twee lagen met kap geen uitzondering. De maximale bouwhoogte van 7 meter die nu planologisch wordt toegestaan is daarmee passend binnen de omgeving en niet buitenproportioneel. Er is geen schaduwwerking te verwachten. Hier ligt een bezonningstudie aan ten grondslag, die bij deze reactienota is bijgevoegd.

Bouwvlak

Het voorontwerpbestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging van het gehele perceel van bestemming 'Erven' in bestemming 'Woondoeleinden'. Dit voorontwerp biedt daardoor de mogelijkheid voorbij te gaan aan het huidige geldende bestemmingsplan van de Binnenstad, zoals dat op de website van de gemeente gepubliceerd is, met name aan de in artikel 35, lid 2 vastgelegde 'Wijzigingsbevoegdheid II ten behoeve van woningbouw', welke een bestemmingswijziging toestaat

op een strook van maximaal 10 meter, grenzend aan het Plesmanplantsoen. Het beoogde bouwvlak is echter meer dan 12 meter diep en overschrijdt daarmee in ruime mate de wijzigingsbevoegdheid in het huidige geldende bestemmingsplan. Feitelijk is daarmee de geplande bebouwing te groot, met als gevolg dat de achtergevel de erfafscheidingen van de woningen aan de Noord-Linschoterkade en Amsterdamse Veer nog dichter zal mogen naderen, waarmee de in het vorige punt besproken problemen met Privacy en Woongenot verder verergeren. Om deze reden moet het bouwvlak meer terugliggend gepositioneerd worden zoals aangegeven in het huidige geldende bestemmingsplan. Wij maken dus ernstig bezwaar tegen deze overschrijding.

Reactie Gemeente

Plesmanplantsoen 6 is gelegen binnen de Beheersverordening Oudewater uit 2017. In de Beheersverordening is vastgelegd dat de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Binnenstad", uit 2006 van toepassing blijft.

In het bestemmingsplan "Binnenstad" heeft het perceel de bestemming 'erven'. Op de gronden ligt tevens een wijzigingsbevoegdheid om de gronden te wijzigen ten behoeve van woningbouw met daarbij de volgende voorwaarden:

- de woningen mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- de goothoogte mag ten hoogste 4 m bedragen;
- de bouwhoogte mag ten hoogste 7 m bedragen;
- de voorgevel van de woning dient op de grens met de bestemming Verblijfsgebied te worden gebouwd;
- ten behoeve van de functie dient, binnen het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het straat- en stadsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- met dien verstande dat de gronden ter plaatse van het Plesmanplantsoen tevens kunnen worden aangewend ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen.



Door de beheersverordening is het echter niet mogelijk om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Om medewerking te verlenen aan woningbouw dient derhalve een nieuw bestemmingsplan en daarmee een nieuw planologisch regime ontwikkeld te worden. Dit bestemmingsplan mag daarmee afwijken van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden, omdat met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke afweging wordt gemaakt. De afwijking ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid zit hem met name in het feit dat de bebouwing meer naar de achterzijde wordt gesitueerd. In de bestaande situatie is dit echter al deels gebouwd, zie hiervoor het nieuwe bouwblok ten opzichte van de

bestaande bebouwing. Op deze locatie was al woningbouw voorzien. Wij zijn van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan ruimtelijk een goede afweging is gemaakt.

Bouw

Er bestaat een aanzienlijk risico op schade ten tijde van de realisatie. De ontwikkeling heeft bergingen die zo'n 3 meter onder maaiveld niveau liggen. Om die te realiseren is waarschijnlijk een damwand benodigd. Daarnaast dient de ontwikkeling onderheid te worden met alle trillingen van dien. En aangezien alle bestaande bebouwing niet onderheid is, is het risico op onherstelbare schade aanzienlijk.

Reactie Gemeente

Door de ontwikkelaar is onderzocht of de bergingen op deze diepte technisch haalbaar zijn en ook haalbaar zijn in het kader van nader archeologisch onderzoek. Deze zijn haalbaar bevonden, na het graven van proefsleuven. Voor wat betreft het 'heien' wordt er gekeken naar trillingvrij boren. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het uitvoeren van een nulmeting voorafgaand aan de bouw.

Parkeren

Beleidsmatig moet als gevolg van de ontwikkeling parkeren op eigen terrein opgelost worden. Gezien het aantal van 4 appartementen dienen volgens de geldende parkeernorm van 1,9 per wooneenheid derhalve afgerond 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dat is niet mogelijk; op het ontstane terrein achter het appartementencomplex is met pijn en moeite een 4-tal, krappe, deels moeilijk bereikbare parkeerplaatsen gepland. Los van de overlast die dat geeft aan de omwonenden

(geluid) en de risico's die daarbij gelopen worden (schade aan erfafscheidingen), worden de overige 4 parkeerplaatsen afgekocht voor een bedrag van € 20.000 per plaats ten gunste van het gemeentelijk parkeerfonds. Deze afkoop biedt de aanwonenden niets! Daarnaast verhindert het de parkeerproblemen die ontstaan niet; de door het appartementencomplex ontstane extra parkeerdruk zal alsnog worden afgewenteld naar de toch al schaarse openbare parkeerplekken aan het Plesmanplantsoen. Daarnaast bestaat de grote vrees, dat de nieuwe bewoners van het appartementencomplex vanwege de positionering van de gezamenlijke ingang van het appartementencomplex aan het Plesmanplantsoen uit gemak de 4 openbare parkeerplaatsen tegenover de ingang zullen gebruiken in plaats van de 4 eigen parkeerplaatsen op het achter terrein. Op dit oneigenlijk gebruik van openbare parkeerplaatsen is nauwelijks controle mogelijk, verplicht gebruik van eigen parkeerplaatsen is praktisch niet te handhaven! Omgekeerd hebben de aanwonenden niet het recht te parkeren op de 4 parkeerplaatsen op het achter terrein van de nieuwe ontwikkelingen. Eén en ander is niet acceptabel voor de omwonenden, met name de oudere en minder goed ter been zijnde bewoners aan de Van der Griendstraat; zij wensen gebruik te blijven maken van specifiek deze 4 openbare parkeerplaatsen.

Reactie Gemeente

Op 14 juli 2021 heeft de raad nieuw parkeerbeleid opgesteld voor de hele gemeente. Voorafgaand aan dit beleid heeft er een parkeerdrukmeting plaatsgevonden. Dit biedt de mogelijkheid om parkeerplaatsen af te kopen. De afkoop van 4 parkeerplaatsen biedt de bewoners op korte termijn geen verbetering. Echter heeft de gemeente de verplichting om binnen afzienbare termijn en afstand een nieuwe parkeergelegenheid te realiseren. Initiatiefnemer is echter nog aan het onderzoeken of er een mogelijkheid is om naastgelegen terrein aan te kopen om daar parkeerplaatsen te realiseren.

Wij zijn het eens dat de parkeerplaatsen goed bereikbaar en in te rijden moeten zijn, anders worden ze niet gebruikt, wat de druk op de openbare parkeerplaatsen laat toenemen. De parkeerplaatsen zijn uitgemeten en van draaicirkels en uitdraaicurves voorzien. Hieruit blijkt dat de parkeerplaatsen mogelijk zijn.

Wij willen nog wel aangeven dat parkeerplaatsen in het openbaar gebied niet persoonsgebonden zijn. Er wordt aangegeven dat mensen slecht ter been zijn. Er is een mogelijkheid om een gehandicaptenkaart aan te vragen, zodat er altijd geparkeerd kan worden.

Archeologie

Los van ons bezwaar willen wij u wijzen op de archeologische waarde van het eerder genoemde terrein. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de fundaties van de stadswallen gedeeltelijk onder het nieuwe gebouw lopen. Het nieuwe gebouw is voorzien van bergingen die zo'n 3 meter onder maaiveldniveau liggen. Volgens ons betekent dit dat de fundaties verwijderd moeten worden of doorboord. Wij vragen ons af in hoeverre deze fundaties in stand moeten blijven. Want dan kan een dergelijk ontwerp niet gerealiseerd worden.

Reactie Gemeente

De vrijstellingsgrens wordt overschreden, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er is gestart met een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Op basis van de resultaten blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Op dit moment is de verwachting dat er resten van de stadsverdediging binnen het plangebied liggen, maar wat de aard en omvang ervan is, en in hoeverre deze resten nog intact zijn, zal nader archeologisch onderzoek moeten uitwijzen. Inmiddels is een programma van eisen opgesteld voor het graven van proefsleuven. Het bevoegd gezag heeft dit Programma van Eisen op 9 november 2022 goedgekeurd. Bij grondwerkzaamheden dieper dan de bouwvoor (circa 30 cm onder maaiveld) kan de verstoringsdiepte worden overschreden. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw zal het benodigd onderzoek worden aangeleverd. Dit is geborgd door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Verkeersveiligheid

De van der Griendstraat is een relatief druk bereden fietspad, waar door het hellend karakter soms hard gefietst wordt. De uitrit vanaf het achter terrein naar de Van der Griendstraat is zeer gevaarlijk in verband met slecht overzicht door massieve bebouwing aan weerszijden. Wanneer men met een auto de uitrit uitrijdt is de neus van de auto al 1.5 meter op het fietspad voor je überhaupt iets van overzicht hebt.

Reactie Gemeente

Op basis van de komst van 4 appartementen komen er verkeersbewegingen van 24 voertuigen per etmaal bij. Dit zijn relatief weinig extra verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen worden afgewenteld op het Plesmanplantsoen. Er zijn geen meldingen bekend van gevaarlijke situaties. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening worden gehouden met zichtlijnen en draaicirkels.

Afvalverzameling

De bewoners aan de Noord-Linschoterkade delen hun afvalcontainers welke op de hoek van de Van der Griendstraat en het Plesmanplantsoen gepositioneerd zijn indien in het uiterste geval op voornoemde locatie nieuwbouw gepleegd wordt (in welke vorm dan), dan zouden wij graag willen weten hoe omgegaan wordt met de verwerking van afval. Op welke wijze afvalverzameling van het appartementencomplex zal gebeuren is voor zover bekend nog niet bepaald. De vrees is dat grotere metalen containers op het achter terrein geplaatst zullen worden tegen de erfafscheiding met de woningen aan de Noord-Linschoterkade, wat geluid, stank- en ongedierteoverlast zal veroorzaken.

Reactie Gemeente

De ontwikkelende partij is hiervoor verantwoordelijk op eigen kadastraal eigendom. Wat ook een mogelijkheid is extra containers te plaatsen naast de huidige, waarbij de bewoners een eigen sleutel hebben voor toegang tot de container. Dit is een uitwerkingsaspect, waarbij rekening wordt gehouden met de reactie van omwonenden.

Groen

Het huidige plan voorziet in een volumineus bakstenen gebouw met verhard achtererf. Er is niet voorzien in groen. Groen biedt verkoeling en afvoer van hemelwater in de ondergrond, wat gezien de huidige ontwikkelingen met klimaat essentieel is.

Reactie Gemeente

Er is een inrichtingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met groen, zie bijgevoegd inrichtingsplan.

Waardevermindering

Wij omwonenden vrezen waardevermindering van onze woningen door de realisatie van de plannen zoals deze nu voorliggen.

Reactie Gemeente

De waardevermindering van de woning is geen onderwerp bij het bestemmingsplan. Wanneer de mening is toegedaan dat er waardevermindering van de woning optreedt, is daar een afzonderlijke planschadeprocedure voor. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt kan met betrekking tot planschade een verzoek worden ingediend bij de gemeente, hier zijn echter wel voorwaarden aan verbonden.

Voorstel alternatief plan

Wij vinden eveneens dat de huidige situatie op het betreffende perceel verre van fraai is en verbetering behoeft. De voorgenomen ontwikkeling zou ingevuld kunnen worden met enkele tweelaags eengezinswoningen, mogelijk soortgelijk als de woningen aan de Van der Griendstraat 8. De tweede laag zou een kapconstructie kunnen zijn. De woningen kunnen voorzien worden van een inpandige garage, danwel garage direct naast het huis waarbij een oprijpad ruimte biedt een eventuele 2e auto op eigen terrein te parkeren. Achter de huizen kan een tuin aangelegd worden.

Zoals u begrijpt biedt dit alternatief diverse voordelen:

- inijk bij de aanwonenden van de Noord-Linschoterkade en Amsterdamse Veer zal zeer gering zijn waardoor het privacy van betreffende bewoners gewaarborgd blijft.
- De aanwonenden van de Noord-Linschoterkade zullen alleen de driehoeken van de kap zien en zal de belemmering in het uitzicht beperkt zijn waardoor het woongenot minimaal wordt geschaad.
- Door deze opzet wordt er voldaan aan de parkeernorm en zullen de eerder genoemde parkeerdruk gerelateerde zaken niet van toepassing zijn.
- Door aanleg tuinen is afvoer van hemelwater in de ondergrond mogelijk.
- Door de woningen niet te voorzien van ondergrondse kelder o.i.d. en is het risico op schade aan aangrenzende bebouwing aanzienlijk minder en is behoud van archeologisch waardevolle artefacten grotendeels zeker gesteld.

- Door gelijk karakter van de woningen zoals in de Van der Griendstraat ontstaat een rustig straatbeeld ter plaatse, wat een immense verbetering is ten opzichte de huidige situatie en het cultuurhistorisch karakter van de buurt niet zal schaden.
- Een uitrit aan de Van der Griendstraat is in deze opzet niet meer nodig zodat de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft

Reactie Gemeente

Door de ontwikkelaar zijn diverse alternatieve scenario's onderzocht, waaronder grondgebonden woningen. Door de stedenbouwkundige eis om in de rooilijn te bouwen, zou er geen/weinig ruimte zijn voor parkeren op eigen terrein. Wij zijn derhalve van mening dat na meerdere alternatieve plannen, voorliggend plan stedenbouwkundig en ruimtelijk passend is.

3. Conclusie

De ingekomen inspraakreacties hebben geleid tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen:

1. Bezonningsstudie
2. Parkeerplaatsen, draaicurve
3. Inrichtingsplan perceel