

1. Inleiding

Op 19 januari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning IJsselvere 17/19. Het ontwerpbestemmingsplan IJsselvere 17/19 en de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning zijn vervolgens gepubliceerd op 2 februari 2021 en hebben ter inzage gelegen van 3 februari tot en met 16 maart 2021. Binnen deze termijn heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning.

Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Behandeling zienswijzen

De 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 of de omgevingsvergunning aan te passen. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1 (ingekomen 17 februari 2021 – Z/21/008129)

De indiener van de zienswijzen maakt bezwaar tegen:

1. De omvang van het ontwerpbestemmingsplan met een bouwhoogte van 11 meter is te kolossaal.
2. Inbreuk op privacy, inkijk in tuin en woning.
3. De kennis van de situatie ter plaatse wordt in twijfel getrokken.

Reactie gemeente

1. Het volume van het appartementsgebouw is zo opgebouwd dat het oogt alsof er 4 panden met de ruggen tegen elkaar staan. Er wordt op deze manier een gebouw gecreëerd wat qua korrelgrootte passend is in de omgeving en niet te kolossaal oogt. Het complex vormt binnen echter wel één geheel. Als hoogte voor het nieuwe volume is gekeken naar de hoogte van de panden aan de IJsselvere. Deze bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen plus een kap. Zo wordt een bouwblok gecreëerd dat qua massa passend is in de omgeving. De bouwhoogte welke in het bouwplan is aangegeven van 10,3 m tot 10,6 m sluit aan bij de naastgelegen panden. Het pand van de IJsselvere 15 heeft een bouwhoogte van 9,5 m en de IJsselvere 21 - 23 heeft een bouwhoogte van 10,6 m.
2. Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van de tuin tot de bebouwing bedraagt ongeveer 25 meter. De afstand van de woning tot de bebouwing bedraagt ongeveer 45 meter. Dit is een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied, waarbij ook tussenliggend nog bebouwing is gelegen. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Er is geen schaduwwerking te verwachten gezien de ligging ten opzichte van het plangebied. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte aangegeven en geen maximale

bouwhoogte. Het zou derhalve binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn een kap te realiseren op het bestaande gebouw, waardoor de hoogte al vergroot kon worden.

Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

3. De huidige situatie ter plaatse is bekend zowel bij de ambtelijke organisatie als bij het college. De portefeuillehouder zal op verzoek een bezoek aan de locatie brengen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Zienswijze 2 (ingekomen 6 maart 2021 – Z/21/009749)

De indiener van de zienswijzen maakt bezwaar tegen:

1. Inbreuk op privacy en woongenot door inkijk in tuin en woning.
2. Waardevermindering woning.
3. Suggestie inpandige balkons is niet meegenomen.
4. De afwatering dient goed bekeken te worden.

Reactie gemeente

1. Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van de tuin tot de bebouwing bedraagt ongeveer 20 meter. De afstand van de woning tot de bebouwing bedraagt ongeveer 55 meter. Dit is een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Er is geen schaduwwerking te verwachten gezien de ligging ten opzichte van het plangebied. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte aangegeven en geen maximale bouwhoogte. Het zou derhalve binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn een kap te realiseren op het bestaande gebouw, waardoor de hoogte al vergroot kon worden. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.
2. De waardevermindering van de woning is geen onderwerp bij het bestemmingsplan. Wanneer u van mening bent dat er waardevermindering van uw 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.
3. In het begin had het plan helemaal geen inpandige balkons, op verzoek van Mooisticht zijn de balkons aan de straatzijde inpandig geworden omdat er eigenlijk geen balkons voorkomen op IJsselve. Buitenruimtes zijn verplicht volgens het bouwbesluit, maar MooiSticht heeft verzocht dit aan de straatzijde zo onzichtbaar mogelijk op te lossen. Dat resulteert dan in inpandige balkons. Aan de achterzijde vindt Mooisticht een balkon geen storend element. De achterzijde van het pand ligt pal op het zuiden en hier is een balkon dan ook een welkome toevoeging voor het appartement. Een inpandig balkon geeft minder zon. Tevens wordt door het realiseren van een inpandig balkon het aantal m² kleiner. Om de beoogde m² te behalen zou het pand meer naar achter gesitueerd moeten worden, waardoor deze dichterbij de bebouwing zou komen, wat ons inziens geen wenselijke situatie is. De afstand van de balkons tot de achterliggende tuinen heeft een behoorlijke afstand en er staan nog schuurtjes tussen.

We hebben gemeend dat wanneer de onderste 70 centimeter wordt opgemetseld en daar een stalen hekje op te plaatsen van 30 centimeter een meer beschut balkon te realiseren om deels tegemoet te komen aan de zienswijze. Hierop zal de omgevingsaanvraag worden aangepast. Deze aanpassing is goedgekeurd door Mooisticht op 15 april 2021.



Huidige balkons



Aangepaste balkons

4. Het bouwwerk is getoetst aan het bouwbesluit, waar hemelwaterafvoer een onderdeel van is. Er is aannemelijk gemaakt dat aan het bouwbesluit kan worden voldaan. Het hemelwaterafvoer van het dak en het terrein zullen op een zo snel mogelijke manier worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit betekent dat er een rioleringsbuis wordt aangelegd naar het voorgelegen water.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De afscherming van de balkons zal in de omgevingsvergunning worden aangepast.

Zienswijze 3 (ingekomen 10 maart 2021 – Z/21/010248)

De indiener van de zienswijzen maakt bezwaar tegen:

1. Inbreuk op de privacy en het woongenot wordt ontnomen.
2. Waardevermindering woning.
3. Zeer wenselijk dat de boom voor de schietvereniging wordt behouden.
4. De locatie door wethouder bezoeken.

Reactie gemeente

1. Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van de tuin tot de bebouwing bedraagt ongeveer 20 meter. De afstand van de woning tot de bebouwing bedraagt ongeveer 45 meter. Dit is een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Er is geen schaduwwerking te verwachten gezien de ligging ten opzichte van het plangebied. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte aangegeven en geen maximale bouwhoogte. Het zou derhalve binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn een kap te realiseren op het bestaande gebouw, waardoor de hoogte al vergroot kon worden. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.
2. De waardevermindering van de woning is geen onderwerp bij het bestemmingsplan. Wanneer u van mening bent dat er waardevermindering van uw 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.

3. Wij hebben geen invloed op de boom op de locatie van de schietvereniging. Dit valt ook buiten het gebied waar dit bestemmingsplan en de bijbehorende vergunning op ziet. Wij zullen ons inspannen om bij hen aan te geven dat deze boom zeer wenselijk is.
4. De huidige situatie ter plaatse is bekend zowel bij de ambtelijke organisatie als bij het college. e portefeuillehouder zal op verzoek een bezoek aan de locatie brengen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Zienswijze 4 (ingekomen 11 maart 2021 – Z/21/010372)

De indiener van de zienswijzen maakt bezwaar tegen:

1. De wijziging van kantoor naar woondoeleinden
2. Privacy wordt geschonden, mede door sloop bijgebouw.

Reactie gemeente

1. Er is feitelijk sprake van het wijzigen van gebruik van kantoren (en daarmee aanwezigheid tijdens kantooruren) naar een gebruik voor wonen. Echter is in het huidige bestemmingsplan 'Oudewater Kern' al een bestemming aanwezig die zowel wonen als kantoren mogelijk maakt. Het ontwerp bestemmingsplan ziet in hoofdzaak dus niet op deze wijziging van deze functie maar op het vergroten van het bouwvlak.
2. Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van de tuin tot de bebouwing bedraagt ongeveer 30 meter. De afstand van de woning tot de bebouwing bedraagt ongeveer 35 meter. Dit is een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied. Daarnaast wordt het huidige bijgebouw gesloopt, waar het conform het bestemmingsplan ook mogelijk was om woningen in te realiseren. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Er is geen schaduwwerking te verwachten gezien de ligging ten opzichte van het plangebied. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte aangegeven en geen maximale bouwhoogte. Het zou derhalve binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn een kap te realiseren op het bestaande gebouw, waardoor de hoogte al vergroot kon worden. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Zienswijze 5 (ingekomen 12 maart 2021 – Z/21/010457)

De indieners van de zienswijzen maakt bezwaar tegen:

1. De privacy en woongenot wordt ontnomen.

2. Waardevermindering woning.
3. Zeer wenselijk dat de boom voor de schietvereniging wordt behouden.
4. De afwatering dient goed bekeken te worden.

Reactie gemeente

1. Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van de tuin tot de bebouwing bedraagt ongeveer 20 meter. De afstand van de woning tot de bebouwing bedraagt ongeveer 45 meter. Dit is een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied. Daarnaast is met de huidige opzet er sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Er is geen schaduwwerking te verwachten gezien de ligging ten opzichte van het plangebied. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte aangegeven en geen maximale bouwhoogte. Het zou derhalve binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn een kap te realiseren op het bestaande gebouw, waardoor de hoogte al vergroot kon worden. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.
2. De waardevermindering van de woning is geen onderwerp bij het bestemmingsplan. Wanneer u van mening bent dat er waardevermindering van uw 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.
3. Wij hebben geen invloed op de boom op de locatie van de schietvereniging. Dit valt ook buiten het gebied waar dit bestemmingsplan en de bijbehorende vergunning op ziet. Wij zullen ons inspannen om bij hen aan te geven dat deze boom zeer wenselijk is.
4. De afwatering van het pand voldoet aan het bouwbesluit. Het hemelwaterafvoer van het dak en het terrein zullen op een zo snel mogelijke manier worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit betekent dat er een rioleringsbuis wordt aangelegd naar het voorgelegen water.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Zienswijze 6 (ingekomen 13 maart 2021 – Z/21/010479)

De indieners van de zienswijzen maken bezwaar tegen:

1. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
2. Verlies van privacy.
3. Een bezonningsstudie ontbreekt.
4. Er is een te hoge geluidsbelasting op de gevel van de nieuwbouw, waardoor er geen goed woon- en leefklimaat ontstaat.
5. Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, advies ontbreekt.
6. Een palenplan en bouwveiligheidsplan ontbreekt bij de ontwerpvergunning.
7. Vrees voor schade aan het pand door hei- en bouwwerkzaamheden.
8. Vrees voor (verkeers)veiligheid voor bezoekers en weggebruikers tijdens werkzaamheden.
9. Is de afbouw van het project voldoende gegarandeerd.

10. Is het kostenverhaal voldoende gegarandeerd, inclusief planschade.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan is voorzien van een toelichting waarin wordt aangegeven waarom er sprake is van goede ruimtelijke ordening.
2. Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Er is geen schaduwwerking te verwachten gezien de ligging ten opzichte van het plangebied. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte aangegeven en geen maximale bouwhoogte. Het zou derhalve binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn een kap te realiseren op het bestaande gebouw, waardoor de hoogte al vergroot kon worden. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.
3. Op 23 april 2021 is een bezonningsstudie aangeleverd. Uit de afbeeldingen blijkt dat er minimale afname is van bezonning op het perceel van IJsselve 15. Dit treedt halverwege de middag op. Ook bij overige woningen is de afname beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is onevenredige afname van bezonning ten gevolge van het bouwplan op IJsselve 17-19.
4. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of lager zijn op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou dan achterwege kunnen blijven. Echter dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Op de zes appartementen die direct grenzen aan de IJsselve is de geluidbelasting hoger dan de richtwaarde van 48 dB, namelijk 56 dB. Hiervan wordt ook op de zijgevels van drie appartementen de richtwaarde overschreden. De maximale waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het laten vaststellen van hogere grenswaarden is voor een niet gezoneerde weg niet aan de orde.

Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de IJsselve te reduceren zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. Het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet doeltreffend of redelijkerwijs niet mogelijk geacht vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en vervoerskundige aard.

Wel zal naar verwachting de geluidbelasting afnemen als de gemeente het vrachtverkeer in de binnenstad terugdringt. De IJsselve is voor dit verkeer een aanrijroute. Dit is een ambitie van het college welke is verwoord in het Masterplan Binnenstad.

Volgens het Bouwbesluit moet het binnenniveau in een woning maximaal 33 dB zijn. De maximale geluidbelasting (gecumuleerd, zonder aftrek) op de woningen kan dan 53 dB zijn, want een standaard gevel heeft een geluidwering van 20 dB. In het onderhavige plan is de gecumuleerde geluidbelasting hoger dan 53 dB op de zes appartementen direct langs de IJsselve, namelijk maximaal 61 dB. Hier zijn extra geluidwerende maatregelen nodig. Dit is mogelijk. Met de huidige eisen aan de energieprestatie van nieuwe woningen wordt doorgaans al een geluidwering van 25 tot 30 dB bereikt. Hiermee kan een aanvaardbaar geluidniveau in de woning worden bereikt.

Wij zijn derhalve van mening dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

5. Mooisticht heeft op 14 december 2020 positief geadviseerd op het plan. Het advies wordt bij het besluit omgevingsvergunning gevoegd. Daarnaast is de aanpassing van het bouwplan met betrekking tot de balkons door Mooisticht goedgekeurd op 15 april 2021.
6. Een palenplan en bouwveiligheidsplan zijn gegevens die op een later moment mogen worden ingediend. Zoals in de ontwerp omgevingsvergunning staat onder 'nog in te dienen gegevens' moeten constructiegegevens uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden worden ingediend en zijn goedgekeurd door de gemeente voordat er kan worden gestart met de werkzaamheden.
De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst op het bestemmingsplan IJsselvere 17/19, de welstand, het bouwbesluit en de bouwverordening. Met betrekking tot het bouwbesluit wordt getoetst of het aannemelijk is dat aan het bouwbesluit kan worden voldaan. Indien er geen signalen zijn dat de aanvraag niet voldoet aan het Bouwbesluit, kan de omgevingsvergunning volgens artikel 2.10 Wabo worden verleend.
7. De ontwikkelaar is volledig aansprakelijk voor alle direct of indirecte toerekenbare schade die wordt veroorzaakt door werken en werkzaamheden in opdracht van ontwikkelaar binnen het plangebied. In de aandachtspunten bij de omgevingsvergunning is dan ook opgenomen dat geadviseerd wordt om voor de aanvang van het werk een expertiserapport van de bouwwerken op te laten stellen door een deskundig bureau. Hiermee wordt voor de start van de werkzaamheden, mogelijke reeds aanwezige schade vastgelegd.
Daarnaast is in de voorwaarde opgenomen dat er een bouwveiligheidsplan moet worden opgesteld waarin maatregelen worden aangegeven ten behoeve van de veiligheid van de naburige werken, de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers en de predictie van de verwachte trillingsintensiteiten t.g.v. heiwerkzaamheden van alle belendingen binnen een straal van 100 meter.
8. De ontwikkelaar is verplicht bij de uitvoering van de werkzaamheden in overleg met de Gemeente een route voor het bouwverkeer vast te stellen en te volgen. Hierbij wordt de verkeersveiligheid in acht genomen. Dit is als aandachtspunt opgenomen in de omgevingsvergunning.
9. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat het project gerealiseerd dient te worden in één ononderbroken bouwstroom. De buitenruimte dient gereed te zijn uiterlijk 1 maand na oplevering van het project. Dit is vastgelegd in de overeenkomst.
10. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst is kostenverhaal voldoende gegarandeerd. Daarnaast is in de overeenkomst opgenomen dat als de gemeente planschade dient te betalen deze kosten door de ontwikkelaar worden vergoed.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting de bezonningsstudie worden toegevoegd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

3. Conclusie

De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de verbeelding of de planregels van het bestemmingsplan. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal een bezonningsstudie worden toegevoegd. De balkons aan de achterzijde worden aangepast in de vergunning.

