



Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan 'Hof van Pruisen, Westkade Hekendorp'

17 januari 2022

Nota van beantwoording zienswijzen

A. Inleiding

Op 9 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Oranje Hof van Pruisen, Westkade 2 te Hekendorp. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 16 februari 2021 en heeft ter inzage gelegen van 17 februari tot en met 30 maart 2021. Op 1 maart 2021 heeft er digitaal een informatieavond plaatsgevonden. Vervolgens heeft een ieder heeft de gelegenheid gekregen om een inspraakreactie in te dienen. Deze reacties zijn verwoord in de inspraaknotitie.

Op 7 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Hof van Pruisen, Westkade Hekendorp". Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 21 september 2021 en heeft ter inzage gelegen van 22 september 2021 tot en met 2 november 2021. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijze zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Nr.	Naam	Ingekomen	Brief nr.
1.	HDSR	1 oktober 2021	D/22/048648
2.	VRU	11 oktober 2021	D/22/048649
3.	Provincie Utrecht	14 oktober 2021	D/22/048650
4.	Bewoner Goejanverwelle 15	29 oktober 2021	Z/21/030447
5.	Bewoner Westkade 3 e.a.	2 november 2021	Z/21/030556

B. Beantwoording zienwijzen

Iedere zienswijze wordt in deze reactienota in *cursief* samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij geven wij per zienswijze aan of het bestemmingsplan aanpassing behoeft. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

1. HDSR

Geen opmerkingen

Vanuit de Watertoets zijn er vanuit de HDSR geen opmerkingen.

Reactie:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. VRU

2.1 Alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen

Er wordt vastgesteld dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.

Reactie:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2 Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Er wordt geadviseerd aandacht te hebben voor de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid (2020) van Brandweer Nederland.

Reactie:

De toepassing van deze handreiking komt pas aan de orde bij het toetsen van de omgevingsvergunning. Wij zullen hier aandacht aan besteden bij de toetsing. Dit heeft echter geen invloed op het bestemmingsplan.

2.3. De openbare bluswatervoorzieningen zijn ontoereikend

Voor de openbare bluswatervoorzieningen ter plaatse van het plangebied geldt dat deze momenteel ontoereikend is en niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (minimaal 40 meter ten opzichte van de brandweeringang).

Reactie:

De toetsing van het bouwbesluit vindt pas plaats bij het beoordelen van de omgevingsaanvraag en heeft geen invloed op het bestemmingsplan. Wij zijn echter van mening dat er wel aan voldaan kan worden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Provincie Utrecht

3.1 Geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding een zienswijze in te dienen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Interim omgevingsverordening provincie Utrecht en de Omgevingsvisie provincie Utrecht

Reactie:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoner Goejanverwelle 15

4.1 Ruimtelijke structuur kern Hekendorp

Er vindt verdichting plaats, waarbij het karakter van de lintbebouwing verloren gaat. Het ontwerp sluit niet aan op het advies van de stedenbouwkundige.

Reactie:

Het klopt dat er verdichting plaatsvindt. Het stedenbouwkundig advies had destijds betrekking op het haalbaarheidsverzoek van 20 woningen. Hieruit is gekomen dat de locatie Westkade 2 en 3, 6 woningen aan zou kunnen. Bij dit stedenbouwkundig plan is nog uitgegaan van sloop van Westkade 2 en 3. In het huidige plan blijven de woningen Westkade 2 en 3 staan en worden er 3 woningen bijgebouwd. De stedenbouwkundige inpassing is zorgvuldig afgestemd op de karakteristieke ligging van het plangebied op de overgang van de lintbebouwing naar de planmatige woningbouw aan de Prinses Wilhelminastraat. In het achterste tuinperceel van het lintgebied worden aanwezige schuren vervangen door en aangevuld met woningen, waarbij het karakter van het lintgebied wordt behouden en wordt voorzien van een afronding. Gezien de grootte van de kavel is hier ruimte voor enige verdichting met enkele woningen zonder de karakteristiek van het gebied geweld aan te doen.

Drie patiowoningen worden stedenbouwkundig passend geacht binnen het gebied. De kapvorm sluit aan bij de typologie van de bestaande vrijstaande woningen. Tussen de kappen van de woning blijft doorzicht behouden. De nokhoogte en goothoogte is lager dan de omliggende bebouwing zodat de nieuwe invulling een ondergeschikt karakter heeft.

De kleinschaligheid blijft behouden met een aantrekkelijk en rustig woonmilieu, waarbij aansluiting is gezocht met enerzijds de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en anderzijds de bestaande woningen aan de Westkade 2 en 3. De ontwikkeling past hiermee binnen het stedenbouwkundig advies.

4.2 Verkeerssituatie

In het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat de ontsluitingsweg wordt verbreed naar 3,5 meter. Het ontwerp voldoet niet aan de ASVV norm 12.2.11 waarbij een eenrichtingsverkeersweg een minimale breedte van 4,4 meter heeft en ook een trottoir nodig is. Dit leidt tot een verkeersonveilige situatie voor met name voetgangers en fietsers.

Reactie:

De ASVV zijn aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. De ASVV zijn richtafstanden en geen harde eisen. De minimale eis voor een eenrichtingsweg bedraagt 3,85 meter, met de juiste bebording (F06). Het betreft hier echter een erftoegangsweg/ontsluitingsweg over een lengte van 25 meter, en geen doorgaande eenrichtingsverkeersweg. Wij zijn derhalve van mening dat 3,5 meter voldoende is. De CROW geeft als aanvulling aan dat een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom een uitwisselingsfunctie heeft. Dit type weg kent de minste richtlijnen en komt daardoor in veel verschijningsvormen voor. Deze categorie kent veel vrijheden. Er hoeven voor dit plan maar een aantal woningen ontsloten te worden, waardoor er weinig verkeer wordt uitgewisseld over een korte lengte. De afmeting van 3,5 meter komt mede ook voort uit het feit dat calamiteitendiensten er dan goed doorkunnen. In de uitvoeringsfase zal de bebording e.d. goed bekeken worden, maar dit is niet van invloed op het bestemmingsplan.

Er wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Er staan 4 woningen op het perceel dus moeten er afgerond 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt een parkeerplaats gerealiseerd op een plek waar al een parkeerplaats aanwezig is.

Reactie:

Er geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Afgerond zijn 6 parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door 4 parkeerplaatsen aan te leggen in een parkeerhof bij de entree van de woningen. De overige twee parkeerplaatsen worden aangelegd langs de Lange Weidsche Boezem en als zodanig aangemerkt. Op dit moment wordt het af en toe gebruikt als parkeerplaats, maar niet als zodanig aangemerkt. HDSR heeft hiervoor nu toestemming verleend. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm.

De woning aan de Westkade 2 ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het is hier echter mogelijk om op eigen terrein te parkeren.

4.3 Overlast omwonenden

Om het architectonische ontwerp te behouden is het aan de gemeente om hiervoor restricties en in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

Vergunningsvrij zijn er mogelijkheden om de woningen uit te breiden. Deze mogelijkheden zijn wettelijk geregeld. Enkel bij een zwaarwegend ruimtelijke belang (landschappelijke waarde/natuur) is het mogelijk om de vergunningsvrije mogelijkheden in het bestemmingsplan te beperken. Daar is

hier geen sprake van. Aan initiatiefnemer hebben wij meegegeven om dit met de kopers privaatrechtelijk vast te leggen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. Bewoner Westkade 3 e.a.

5.1 Niet nakomen procedurele afspraken

Tegen alle afspraken in en zonder overleg wordt met initiatiefnemer weer in zee gegaan. De wijze waarop de nu voorliggende planvorming is gegaan (geen overleg, mogelijk faciliteren van vastgoedfraude, onheldere geldstromen en geheimzinnigheid rondom publicatie van de plannen) schept geen vertrouwen in een eerlijke gang van zaken. Er is geen draagvlak voor de plannen en ze worden toch doorgedrukt

Reactie:

Wij zijn van mening dat de planvorming op een juiste wijze tot stand is gekomen. Er is geluisterd naar de omgeving. Een eerder haalbaarheidsverzoek is immers afgewezen. Bovenop de wettelijke zienswijzeprocedure is er ook inspraak gepleegd en heeft initiatiefnemer nog verschillende omwonenden persoonlijk benaderd om het plan toe te lichten. Naar aanleiding van de inspraak is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Zo is de maximale hoogte met een halve meter verlaagd en zijn de woningen in 1 lijn getrokken, waardoor de afstand tot Westkade 3 is vergroot.

Van onheldere geldstromen is geen sprake. Er is tijdens de eerste planvorming weleens gesproken over een subsidie om woningbouw in Hekendorp mogelijk te maken. Dit kan en mag echter niet. De initiatiefnemer heeft derhalve geen geld ontvangen van de gemeente. Initiatiefnemer heeft de leges voor de haalbaarheidsverzoeken betaalt. Er is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan, waarbij o.a. de plankosten worden verhaald en de aanleg van de openbare ruimte wordt zeker gesteld. De kosten voor deze aanleg liggen bij initiatiefnemer.

5.2 Niet nakomen ruimtelijke afspraken

A. Bij eerdere bouwplannen is aangegeven dat enige verdichting mogelijk is, mits het karakter van het gebied behouden blijft. Het karakter van het gebied zal ingrijpend wijzigen door de mate van dichte bebouwing en de wijze van plaatsing.

Reactie:

Het karakter van het gebied wordt niet ingrijpend gewijzigd. De stedenbouwkundige onderbouwing is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het gebied tussen de Opweg en de Dubbele Wiericke heeft woningbouw van enige omvang plaatsgevonden. De planmatige uitbreidingen zijn gerealiseerd in verschillende fasen en dateren uit de jaren 60 tot eind jaren 80. Er zijn zowel geschakelde als twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. In de afgelopen jaren zijn nog enkele woningen bijgebouwd. De stedenbouwkundige inpassing is zorgvuldig afgestemd op deze karakteristieken. Het tuinperceel, groot circa 825 m², wordt gewijzigd in wonen met een bouwvlak, waarbij het karakter van dit gebied wordt behouden. Gezien de grootte van de kavel bestaan er mogelijkheden voor enige verdichting in volume met enkele woningen. Drie patiowoningen worden stedenbouwkundig passend geacht binnen het gebied. De kapvorm sluit aan bij de typologie van de bestaande vrijstaande woningen. Tussen de kappen van de woning blijft een open structuur behouden. De nokhoogte is lager als de omliggende bebouwing zodat de nieuwe invulling een ondergeschikt karakter heeft. Hierdoor blijft de kleinschaligheid behouden met een aantrekkelijk en rustig woonmilieu, waarbij aansluiting is gezocht met enerzijds de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en anderzijds de bestaande woningen aan de Westkade 2 en 3.

B. Er komt uitzicht op een 30 meter lange gevel van bijna 7 meter hoog welke gesitueerd is op 2 meter van de erfgrens (zuid) of op de erfgrens (west en noord). De ingrijpende wijziging van het gebied en de wijze waarop de woningen geplaatst worden is een recept voor nog slechtere verhoudingen tussen burens. Daarnaast is vergunningvrije uitbreiding mogelijk, wat privacy en woongenot nog verder aantast.

Reactie:

We hebben hier te maken met een binnenstedelijke ontwikkeling. Het is hierbij onvermijdbaar dat dit invloed heeft op de leefomgeving. Wij hebben geprobeerd te luisteren naar de gemaakte opmerkingen vanuit de inspraak. Naar aanleiding hiervan is de maximale bouwhoogte verlaagd met een halve meter en is de bebouwing verder van het perceel Westkade 3 komen te liggen. Het klopt dat vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Deze mogelijkheden zijn wettelijk geregeld. Aan initiatiefnemer hebben wij meegegeven om dit in te perken en dit ook met de kopers privaatrechtelijk vast te leggen.

C. Het plan druist in tegen het stedenbouwkundige advies uit 2019.

Reactie:

Op het haalbaarheidsverzoek van 20 woningen is een stedenbouwkundige visie gemaakt, waaruit blijkt dat het plangebied waarop de plannen toen betrekking hadden, maximaal 6 woningen aan zou kunnen. Er ligt nu een plan waarop 3 woningen worden toegestaan, waarbij Westkade 2 en 3 blijven behouden. Wij zijn van mening dat deze 3 woningen naast de huidige 2 woningen passend zijn binnen een goede ruimtelijke ordening zoals ook onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

D. De nieuwe eigenaren van Westkade 3 zijn gedupeerd, doordat de plannen bewust geheim zijn gehouden tot na aankoop van het perceel. De eigenaren hebben de ambitie om de tuin rustig, groen en ecologisch vriendelijk te houden. Dit komt door de bouw in het gedrang.

Reactie:

De planvorming van het perceel loopt al enkele jaren. Als de gemeente was gecontacteerd voorafgaand aan de aankoop van het perceel, zoals te doen gebruikelijk bij iedereen die in Oudewater komt wonen en informeert naar plannen in de omgeving, was er aangegeven dat er een voorontwerpbestemmingsplan in voorbereiding was. Dat het besluit hiervan enkele dagen na de aankoop is genomen, is toeval. De ambitie om de tuin rustig, groen en ecologisch vriendelijk te houden blijft onverkort mogelijk.

E. Het lijkt onwaarschijnlijk dat er geen vleermuizen zitten op het perceel.

Reactie:

Door 'Watersnip advies' is een verkennend ecologisch onderzoek en aanvullend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot vleermuizen. De bezoeken zijn voldoende gespreid in de tijd afgelegd en de bezoektijden voldoen aan tijd van de dag en lengte. Het weer op de gegeven data was voldoende om een goed onderzoek uit te kunnen voeren. Hieruit blijkt dat in en rond het plangebied de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger en de ruige dwergvleesmuis is waargenomen. Echter zijn geen zomer- en kraamverblijven, paarverblijf- en zwermplaatsen. Een winterverblijfplaats is uitgesloten. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied.. Het onderzoek voldoet en staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.3 Geen faire behandeling van bedenkingen omwonenden

A. In de inspraak nota zijn subjectieve meningen te lezen, dat is geen beoordelingsgrond.

Reactie:

Inspraak is bedoeld om mee te denken over de planvorming. Inspraak wil niet zeggen dat alles wat wordt gezegd, ook wordt overgenomen. Als gemeente kijken we naar het maatschappelijk belang. Naar aanleiding van de inspraak zijn ook aanpassingen gedaan.

B. Na het voorontwerp zijn twee technisch noodzakelijke aanpassingen gedaan. Deze zijn ten onrechte gepresenteerd als tegemoetkomingen.

Reactie:

Na het voorontwerp is de maximale bouwhoogte verlaagd met een halve meter en zijn de woningen in 1 lijn getrokken, waardoor de afstand tot Westkade 3 is vergroot. Dit zijn geen technisch noodzakelijk aanpassingen, maar gedaan op basis van de inspraak.

C. Er is geen inspraak verkregen en bewoners worden met ambtelijke trucjes misleid. De reactienota is een aanfluiting en getuigt van bestuurlijke minachting van de grote zorgen die bewoners van Hekendorp over hun woonomgeving naar voren hebben gebracht.

Reactie:

Wij zijn van mening dat er geluisterd is naar de omgeving. Zoals al aangegeven is het bij het binnenstedelijk bouwen onvermijdbaar dat dit invloed heeft op de leefomgeving. Bij de beoordeling van de inspraakreacties heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij het belang van woningbouw is afgezet tegen de overige belangen. Hierbij is het uitgangspunt een goede ruimtelijke ordening geweest. Aan een goede ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan.

5.4 Opnieuw misleidende communicatie

Het effect van de hoge bebouwing op het zonlicht is enorm. De tuinen van de woningen in de Prinses Wilhelminastraat worden praktisch onbruikbaar en het uitzicht wordt belemmerd. De verlaging naar 6,5 meter ten opzichte van het voorontwerp is misleidend, omdat het bouwplan gelijk blijft.

Reactie:

De uitgevoerde bezonningsstudie laat zien dat er geen sprake is van ernstige of onevenredige schaduwwerking op omliggende percelen. Van een enorm effect op het zonlicht is derhalve geen sprake. U heeft gelijk voor wat betreft de hoogte van het bouwplan. Dit is gelijk gebleven. Echter hebben wij de maximale hoogtemaat planologisch willen beperken in het bestemmingsplan, zodat deze gewaarborgd is.

5.5 Misleidend beroep op Dorpsvisie Hekendorp

De dorpsvisie is een peiling en geen gedragen bouwvisie of een vastgesteld beleidsplan op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend. Daarnaast blijkt uit "Hekendorp als case-studie" dat uit de enquête kwam dat er vooral laagbouw moest komen en niet op de Westkade.

Reactie:

Het klopt dat de dorpsvisie geen plan is op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend en wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ook niet als zodanig aangehaald. De dorpsvisie is echter tot stand gekomen door de Hekendorpse samenleving, op basis van avonden in de Boezem en enquêtes met een hoog respons. In de casestudie is ook opgenomen dat men wel vindt dat er gebouwd moet worden. Over de vraag waar er gebouwd zou moeten worden zijn de respondenten het ook niet allemaal eens. Wel blijkt dat woningbouw gewenst is. Dat woningbouw gewenst is, blijkt ook uit de Woonvisie, wat een vastgesteld beleidsplan is.

5.6 Uitspraken Dorpsplatform Hekendorp

Het dorpsplatform is geen officiële partij in dit plan en spreekt niet namens Hekendorpers of omwonenden. Zij hebben op persoonlijke titel en voor eigen belang gesproken.

Reactie:

Een ieder kan een inspraakreactie of een zienswijze indienen tegen een bestemmingsplan. Het dorpsplatform staat voor een groep dorpsbewoners van Hekendorp. Zij zijn het aanspreekpunt voor instanties, zoals de gemeente, maar ook voor de Hekendorpers zelf. Voor het dorpsplatform is dan ook het meest belangrijk: weten wat de inwoners vinden en willen. Dat is het doel geweest van de dorpsvisie die is opgesteld. Enkele leden van het platform zijn aanwezig geweest bij de informatieavond op 1 maart 2021. Het dorpsplatform heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

5.7 Planologisch opportunisme

De benaming van de woningen is in de loop van de tijd gewijzigd maar de bebouwing is niet veranderd. Er ligt geen beleid ten grondslag aan de bouwplannen, maar het is alleen de bedoeling om maximaal financieel profijt te halen uit het volbouwen van de achtertuin.

Reactie:

De gemeente verleent medewerking aan particuliere initiatiefnemers als dat uit oogpunt van stedenbouwkundige en andere ruimtelijke overwegingen en beleidsdocumenten gepast is. Tevens wordt de woonvisie toegepast op nieuwbouwplannen. Hieruit blijkt dat aan alle type woningen behoefte is (starters, doorstromers, senioren). Gezien de grootte van de nieuw te bouwen woningen zijn ze echter geschikt voor starters dan wel senioren. Er ligt derhalve wel degelijk beleid ten grondslag aan de beoordeling van ook dit bouwplan. De benaming van de woningen is hierbij minder relevant.

5.8 Oneerlijk speelveld en vriendjespolitiek

A. De geheime subsidies aan initiatiefnemer scheppen een ongelijk speelveld. Waar is de geheime financiering van een privaat project uit publieke middelen op gebaseerd.

Reactie:

Er is tijdens de eerste planvorming weleens gesproken over een subsidie om woningbouw in Hekendorp mogelijk te maken. Dit kan en mag echter niet. De initiatiefnemer heeft derhalve geen geld ontvangen van de gemeente. Initiatiefnemer heeft de leges voor de haalbaarheidsverzoeken betaald. Er is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan, waarbij o.a. de plankosten worden verhaald en de aanleg van de openbare ruimte wordt zeker gesteld. De kosten voor deze aanleg liggen bij initiatiefnemer.

B. De vermenging van private belangen met publiek geld is reden om subsidie te eisen voor de bekostiging van contra-expertise. Er wordt volledig inzicht gevraagd in alle financiële en ambtelijke dealtjes tussen initiatiefnemer en gemeente.

Reactie:

Door middel van het door u ingediende Wob-verzoek zullen de gevraagde stukken al dan niet openbaar gemaakt worden. Zoals bovenstaand reeds is weergegeven is er geen vermenging van private belangen met publiek geld. Wanneer u een contra-expertise wilt uitvoeren, zal dit op eigen kosten moeten gebeuren.

5.9 Precedentwerking voor achtertuinwoningen

De voorgestelde bouw is planologisch volstrekt niet passend. Er worden woningen geplaatst in een omgeving die bestaat uit achtertuinen. Bebouwing verstoort de omgeving, veroorzaakt overlast,

houdt geen rekening met het karakter van het gebied, en is een enorme aantasting van de privacy, rust en woongenot van omwonenden.

Reactie:

Gezien de ruimtelijke onderbouwing die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, zijn wij van mening dat de voorgestelde bouw van 3 woningen planologisch passend is. Het klopt dat er verdichting plaatsvindt. De stedenbouwkundige inpassing is zorgvuldig afgestemd op de karakteristieke ligging van het plangebied op de overgang van de lintbebouwing naar de planmatige woningbouw aan de Prinses Wilhelminastraat. In het achterste tuinperceel van het lintgebied worden aanwezige schuren vervangen door en aangevuld met woningen, waarbij het karakter van het lintgebied wordt behouden en wordt voorzien van een afronding. Gezien de grootte van de kavel is hier ruimte voor enige verdichting met enkele woningen zonder de karakteristiek van het gebied geweld aan te doen. Drie patiowoningen worden stedenbouwkundig passend geacht binnen het gebied. De kapvorm sluit aan bij de typologie van de bestaande vrijstaande woningen. Tussen de kappen van de woning blijft doorzicht behouden. De nokhoogte en goothoogte is lager dan de omliggende bebouwing zodat de nieuwe invulling een ondergeschikt karakter heeft. De kleinschaligheid blijft behouden met een aantrekkelijk en rustig woonmilieu, waarbij aansluiting is gezocht met enerzijds de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en anderzijds de bestaande woningen aan de Westkade 2 en 3.

5.10 Bouwschade

De kans is groot dat door heiwerkzaamheden bouwschade ontstaat. Veel woningen zijn niet onderheid.

Reactie:

Initiatiefnemer is volledig aansprakelijk voor alle direct of indirecte toerekenbare schade die wordt veroorzaakt door werken en werkzaamheden in opdracht van initiatiefnemer binnen het plangebied. Er wordt dan ook geadviseerd om voor de aanvang van het werk een expertiserapport van de bouwwerken op te laten stellen door een deskundig bureau, zodat kan worden vastgesteld of er schade is ontstaan. Daarnaast wordt bij de omgevingsvergunning getoetst op de constructie en ook op het heien.

5.11 De nadelige gevolgen worden maximaal bij omwonenden neergelegd

A. Initiatiefnemer ondervindt minimale schade aan zijn eigen woning door de bouwplannen. Het woongenot, lagere woningwaarde en de toename van overlast wordt maximaal bij de omwonenden neergelegd en draagt op geen enkele wijze bij aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Reactie:

Wij zijn van mening dat het plan stedenbouwkundig passend is en planologisch haalbaar is. Zoals al eerder aangegeven is invloed op de leefomgeving echter onvermijdbaar. Het klopt dat er verdichting plaatsvindt. Het stedenbouwkundig advies had destijds betrekking op het haalbaarheidsverzoek van 20 woningen. Hieruit is gekomen dat de locatie Westkade 2 en 3, 6 woningen aan zou kunnen. Bij dat stedenbouwkundig plan is nog uitgegaan van sloop van Westkade 2 en 3. In het huidige plan blijven de woningen Westkade 2 en 3 staan en worden er 3 woningen bijgebouwd. De stedenbouwkundige inpassing is zorgvuldig afgestemd op de karakteristieke ligging van het plangebied op de overgang van de lintbebouwing naar de planmatige woningbouw aan de Prinses Wilhelminastraat. In het achterste tuinperceel van het lintgebied worden aanwezige schuren vervangen door en aangevuld met woningen, waarbij het karakter van het lintgebied wordt behouden en wordt voorzien van een afronding. Gezien de grootte van de kavel is hier ruimte voor enige verdichting met enkele woningen zonder de karakteristiek van het gebied geweld aan te doen. Drie patiowoningen worden stedenbouwkundig passend geacht binnen het gebied. De kapvorm sluit aan bij de typologie van de

bestaande vrijstaande woningen. Tussen de kappen van de woning blijft doorzicht behouden. De nokhoogte en goothoogte is lager dan de omliggende bebouwing zodat de nieuwe invulling een ondergeschikt karakter heeft.

De kleinschaligheid blijft behouden met een aantrekkelijk en rustig woonmilieu, waarbij aansluiting is gezocht met enerzijds de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en anderzijds de bestaande woningen aan de Westkade 2 en 3. De ontwikkeling past hiermee binnen het stedenbouwkundig advies.

B. Het college wordt verzocht de bouwplannen in te trekken.

Reactie:

Het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Aan de raad is het te beslissen om het bestemmingsplan te weigeren, vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. Ook de raad kan het proces niet stopzetten door de plannen in te trekken, maar dient een besluit te nemen. Initiatiefnemer zou het bestemmingsplan kunnen intrekken, maar wil graag een besluit van de raad.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.12 Herhaling van eerder aangedragen bedenkingen

Wij hebben de inspraakreacties op een juiste en zorgvuldige wijze beoordeeld. Wij verwijzen derhalve naar de inspraaknota.

C. Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.