

1. 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. Het verslag is bijgevoegd bij deze reactienota. Vervolgens heeft een ieder heeft de gelegenheid gekregen om een inspraakreactie in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn 7 inspraak/vooroverleg reacties ontvangen. De reacties zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Inspraak reacties

De inspraakreacties worden in deze nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

vooroverlegreactie 1 (ingekomen 15 maart 2021 – D/21/023642)

Reactie:

Voor de provincie is er geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de PRS 2013-2028 (herijking 2016) en de PRV 2013 (herijking 2016).

Reactie gemeente

Wij nemen deze vooroverlegreactie voor kennisgeving aan.

Inspraakreactie 2 (ingekomen 17 maart 2021 – D/21/013571)

Reactie:

Er wordt overpad verleend voor de bewoners op de Westkade. Hier is geen bouwverkeer gewenst en geen extra recht van overpad voor de nieuwe woningen.

Reactie gemeente

De ontsluiting van de woningen zal via de noordkant gaan plaatsvinden. Het is derhalve niet nodig recht van overpad te verlenen. Initiatiefnemer geeft aan dat er wordt gestreefd om het bouwverkeer via de noordkant, dan wel over het water te laten plaatsvinden.

Inspraakreactie 3 (ingekomen 17 maart 2021 – D/21/023643)

Reactie:

1. Er komt een lange muur met een hoogte van 7 meter bij de punt, waardoor de zon verdwijnt uit de tuin.
2. Het woongenot wordt verminderd en privacy geschaad
3. Er ontstaat een verkeersonveilige situatie door de ontsluiting
4. Er is geen tekort aan seniorenwoningen

Reactie gemeente

1. Wij beseffen ons dat er ten opzichte van de bestaande situatie een verandering plaatsvindt. Bij het opstellen van het plan is een bezonningsstudie gemaakt, welke ook ter inzage heeft gelegen. Er is geen sprake van ernstige of onevenredige schaduwwerking op het aangegeven perceel of de andere omliggende percelen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren die er zijn, zal het plan zo compact mogelijk worden gemaakt en met een halve meter worden teruggebracht naar maximaal 6,5 meter.
2. Er ontstaat geen onevenredige hinder voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Door de toevoeging van 3 woningen is er inderdaad meer invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Inkijk en zicht in en op naastgelegen pander is in een bebouwde omgeving bijna onvermijdbaar.
3. De weg tussen Westkade en Prinses Wilhelminastraat wordt de ontsluiting voor de 3 extra woningen. Het betreft geen doorgaande route, omdat de paal wordt verplaatst. Er kan dan ook geen sluipverkeer ontstaan. In het verleden is deze ontsluiting als tijdelijk ontsluiting (als doorgaand verkeer route) gebruikt. Tijdens deze periode zijn bij ons geen meldingen geweest van verkeersonveilige situaties. Een ontsluiting van 3 woningen is een minimale toename van verkeersbewegingen. Wij voorzien dan ook geen verkeersonveilige situatie.
4. Uit de woonvisie blijkt dat er woningen nodig zijn in alle sectoren (starters, doorstromers, senioren). Om deze woningen als seniorenwoningen te labelen is misschien geen handige keus geweest. In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij dit dan ook los laten. De woningen zijn namelijk ook goed voor een starter. Door de grootte en de minimale uitbouw mogelijkheden zullen starters doorstromen op het moment dat bijvoorbeeld de gezinssituatie wordt gewijzigd.

Inspiraakreactie 4 (ingekomen 23 maart 2021 – D/21/014672)

Reactie:

1. De reactie betreft geen bezwaar op het voorgenomen plan, maar betreft het (niet) vastleggen van toezeggingen door en namens de wethouder
2. Naar aanleiding van de informatieavond in 2019 is aangegeven dat de bewoners vroegtijdig zouden worden betrokken bij nieuwe planvorming. Nu ligt er ineens een voorontwerpbestemmingsplan. Van een vroegtijdige raadpleging is dus geen sprake.
3. Hoe kan het dat de gemeente op een perceel van circa 40% van de grootte waarover in 2019 sprake was, nu 67% van de wooneenheden inclusief een toegangsweg vindt passen? Dit is niet passend binnen de gemaakte afspraken in 2019.
4. Hoe zijn de afspraken in 2019 vastgelegd en meegenomen in de beoordeling?
5. Kan worden toegezegd dat bij eventuele doorgang van de plannen het benodigde bouwverkeer niet via de Goejanverwelle direct de Westkade oprijdt?
6. Wordt er geborgd dat de te maken doorgang voor autoverkeer naar de Westkade 2 vanaf de Prinses Wilhelminastraat meer dan voldoende veilig zal zijn voor ook fietsers en voetgangers, zoals schoolgaande jeugd?

Reactie gemeente

1. De 'toezeggingen' die zijn gedaan betroffen het vorige plan van 20 woningen. Hierop 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 binnen een ander plangebied. Wij zijn van mening dat deze 3 woningen goed ruimtelijk onderbouwd zijn. Wanneer er een aanvraag komt om achter Westkade 3 een woning te willen realiseren, zullen wij deze opnieuw moeten beoordelen, maar wij denken dat dit ruimtelijk niet haalbaar zou zijn in verband met de nu voorliggende ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing.

2. Het voorontwerp dat ter inzage heeft gelegen is de eerste stap om het ruimtelijk kader vast te stellen. Binnen dit voorontwerp is er de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven. Dit alles valt nog niet onder de formele procedure. Wij zijn derhalve van mening dat wij u in een vroegtijdig stadium hebben betrokken. Daarbij heeft initiatiefnemer al eerder informeel de direct omwonenden geïnformeerd.
3. Bij het voorgaande plan zijn ons inziens geen afspraken gemaakt, maar daar ligt een stedenbouwkundige visie aan ten grondslag. Deze ontwikkeling past hierbinnen. Er worden 'maar' 3 woningen gerealiseerd. In de toelichting is de ruimtelijke afweging gemaakt.
4. De stedenbouwkundige visie had betrekking op het vorige plan. Het nu voorliggende voorontwerp betreft een ander plangebied en is daarom opnieuw voorgelegd aan de stedenbouwkundige en passend bevonden.
5. Initiatiefnemer geeft aan dat er wordt gestreefd om het bouwverkeer via de noordkant, dan wel over het water te laten plaatsvinden.
6. Wij zullen er voor zorgdragen dat de ontsluiting verkeersveilig zal worden aangelegd door hier afspraken met initiatiefnemer over te maken.

Inspraakreactie 5 (ingekomen 29 maart 2021 – D/21/023645)

Reactie:

Het dorpsplatform is van mening dat ze geen reactie willen afgeven in deze fase van het plan. Zij willen wel twee opmerkingen delen.

1. In de Dorpsvisie Hekendorp pleiten de dorpsbewoners in grote getale voor het plegen van nieuwbouw in het dorp. Het dorpsplatform constateert dat nieuwbouw aan de Westkade in die zin past binnen de dorpsvisie.
2. De drie woningen worden bestempeld als seniorenwoningen. Zou de gemeente niet moeten investeren in een nader onderzoek naar de precieze woonbehoefte in Hekendorp?

Reactie gemeente

Wij nemen de reactie ter kennisgeving aan. Voor wat betreft de precieze woonbehoefte is Hekendorp ook meegenomen in de eind vorig jaar vastgestelde Woonvisie. Wij nemen de vraag over een nader woonbehoefte onderzoek voor Hekendorp mee.

Vooroverlegreactie 6 (ingekomen 29 maart 2021 – D/21/023646)

Reactie:

Binnen de plangrenzen zelf zijn er geen opmerkingen vanuit het watertoetsproces. Er wordt wel opgemerkt dat eventuele zaken in de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' in veel gevallen vergunningsplichtig is bij het waterschap. Het is goed om in overleg te blijven over de planvorming.

Reactie gemeente

Wij nemen deze vooroverlegreactie voor kennisgeving aan en zullen in nauw overleg met het HDSR blijven.

Inspraakreactie 7 (ondertekend door 52 omwonenden - ingekomen 28 maart 2021 – D/21/015319)

Reactie:

1. Eerder gemaakte afspraken zijn genegeerd. Vroegtijdige betrokkenheid en maximaal 6 woningen op Westkade 2 en 3.
2. Bewoners aan de belendende woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en Westkade zijn op geen enkele manier betrokken bij de voorbereidingen voor de plannen.
3. Er worden meer woningen gerealiseerd dan afgesproken.
4. Buiten medeweten van omwonenden zijn al voorbereidingen en plannen vastgesteld tussen de gemeente en het Waterschap.
5. Over planschade en eventuele vergoedingen is niets meegenomen in de planvorming.
6. De term 'seniorenwoning' is misleidend.
7. Omwonenden willen inzage in de voorgeschiedenis van de planvorming.
8. Er is ernstige aantasting van privacy een woongenot voor de bewoners aan de Prinses Wilhelminastraat door de bouwhoogte.
9. Er wordt te dicht gebouwd op de perceelsgrens. Laat achtertuinen aansluiten op de achtertuin en bebouwing op bebouwing.
10. Er is ongewenste (vergunningsvrije) uitbreiding mogelijk.
11. Er is vermindering van zonlicht en privacy in de tuinen van Prinses Wilhelmastraat.
12. De privacy van de tuin van Westkade 3 is in het geding.
13. Het is een grootstedelijk mate van verdichting. Bouw in ieder geval niet naast en dicht op de achtertuinen van de Prinses Wilhelminastraat en Westkade 3.
14. Het plan mist een evenwichtige afweging van belangen en ambities. Er lijkt vooral oog te zijn voor het behalen van maximaal financieel rendement.
15. Seniorenwoningen zijn gewenst in woongebieden waar voorzieningen voor senioren binnen handbereik zijn, niet hier.
16. Het plan voldoet niet aan de Dorpsvisie Hekendorp.
17. Er ontbreekt een stedenbouwkundige onderbouwing.
18. Er wordt een stedenbouwkundige second opinion gevraagd.
19. De voorgestelde aanleg van een ontsluitingsweg voor autoverkeer zorgt voor meer verkeersbewegingen en een niet wenselijke verkeerssituatie.
20. De ontsluitingsweg gaat ten koste van groen. Hoe wordt dit gecompenseerd? En hoe blijft het groene karakter van de Westkade behouden?
21. Is het mogelijk dat er maximaal 2 woningen worden gerealiseerd, zodat de aantasting in woongenot beperkt blijft.
22. Er wordt verzocht het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan in deze vorm geheel af te wijzen.

Reactie gemeente

1. De 'toezeggingen' die zijn gedaan betroffen het vorige plan van 20 woningen. Hierop 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 binnen een ander plangebied. Wij zijn van mening dat deze 3

woningen goed ruimtelijk onderbouwd zijn. Wanneer er een aanvraag komt om achter Westkade 3 een woning te willen realiseren, zullen wij deze opnieuw moeten beoordelen, maar wij denken dat dit ruimtelijk niet haalbaar zou zijn in verband met de nu voorliggende ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing.

2. Het voorontwerp dat ter inzage heeft gelegen is de eerste stap om het ruimtelijk kader vast te stellen. Binnen dit voorontwerp is er de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven. Dit alles valt nog niet onder de formele procedure. Wij zijn derhalve van mening dat wij u in een vroegtijdig stadium hebben betrokken.
3. Er ligt nu een plan waarop 3 woningen worden toegestaan binnen een ander plangebied. Wij zijn van mening dat deze 3 woningen goed ruimtelijk onderbouwd zijn.
4. Het HDSR is betrokken bij het wettelijk vooroverleg. Zoals in vooroverlegreactie 6 is aangegeven gaan zij akkoord met het voorontwerp bestemmingsplan, maar vragen zij in nauw contact te blijven over werkzaamheden binnen de kering. Er liggen nog geen vergunningen.
5. Planschade staat in principe los van de bestemmingsplanprocedure. Mocht u van mening zijn dat u recht heeft op planschade, dan staat hier een afzonderlijk traject voor open na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
6. Uit de woonvisie blijkt dat er woningen nodig zijn in alle sectoren (starters, doorstromers, senioren). Om deze woningen als seniorenwoningen te labelen is misschien geen handige keus geweest. In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij dit dan ook los laten. De woningen zijn namelijk ook goed voor een starter. Door de grootte en de minimale uitbouw mogelijkheden zullen starters doorstromen op het moment dat bijvoorbeeld de gezinssituatie wordt gewijzigd.
7. Er is een Wob-verzoek ingediend ten aanzien van de plannen. Hier wordt ook afzonderlijk een besluit op genomen.
8. Wij beseffen ons dat er ten opzichte van de bestaande situatie een verandering plaatsvindt. Bij het opstellen van het plan is een bezonningsstudie gemaakt. Er is geen sprake van ernstige of onevenredige schaduwwerking op de andere omliggende percelen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren die er zijn, zal het plan zo compact mogelijk worden gemaakt en met een halve meter worden teruggebracht naar maximaal 6,5 meter.
9. De situering van de 3 woningen is zo compact mogelijk ingericht, waardoor de afstanden tot aan de perceelsgrenzen zo optimaal mogelijk worden gehouden. Naar aanleiding van de inspraakreactie worden de gevels van de 3 woningen gelijk getrokken, waardoor er meer afstand ontstaat richting Westkade 3.
10. Wij beseffen ons dat er vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn. Deze kunnen wij als gemeente moeilijk uitsluiten. Initiatiefnemer heeft echter wel het voornemen om een contractueel beding in het koopcontract van te bouwen huizen op te nemen om geen dakkapellen met zicht op eigen patio's mogelijk te maken.
11. Wij beseffen ons dat er ten opzichte van de bestaande situatie een verandering plaatsvindt. Bij het opstellen van het plan is een bezonningsstudie gemaakt, welke ook ter inzage heeft gelegen. Er is geen sprake van ernstige of onevenredige schaduwwerking op het aangegeven perceel of de andere omliggende percelen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren die er zijn, zal het plan zo compact mogelijk worden gemaakt en met een halve meter worden teruggebracht naar maximaal 6,5 meter.
12. Zie hiervoor onze reactie onder 11.
13. Hier zal een planaanpassing op plaatsvinden. De voorgevel van woning nummer 3 wordt in lijn getrokken met woning en 1 en 2, waardoor er meer afstand ontstaat tot de erfgrs.

14. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is onze ruimtelijke onderbouwing beschreven. Wij zijn van mening dat deze evenwichtig is. Als gemeente zijn wij niet uit op maximaal financieel gewin voor een initiatiefnemer.
15. Uit de woonvisie blijkt dat er woningen nodig zijn in alle sectoren (starters, doorstromers, senioren). Om deze woningen als seniorenwoningen te labelen is misschien geen handige keus geweest. In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij dit dan ook los laten. De woningen zijn namelijk ook goed voor een starter. Door de grootte en de minimale uitbouw mogelijkheden zullen starters doorstromen op het moment dat bijvoorbeeld de gezinssituatie wordt gewijzigd.
16. Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de dorpsvisie welke door het Dorpsplatform in samenwerking met het dorp is opgesteld. Zie hiervoor ook reactie 5 van het Dorpsplatform.
17. De stedenbouwkundige onderbouwing is in de ruimtelijke onderbouwing 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 van de vorige eeuw. 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.
18. Wij zijn van mening dat er stedenbouwkundig goed gekeken is naar de 3 woningen. Wanneer een second opinion gewenst is, kunt u deze zelf laten opstellen.
19. De voorgestelde ontsluitingsweg is voor de 3 nieuw te bouwen woningen. Westkade 2 zal ontsloten worden op de Westkade, zoals nu ook het geval is. Dit is derhalve een beperkte toename. Bij de verdere uitwerking zullen wij uiteraard de verkeersveiligheid in acht nemen.
20. Bij het geschikt maken van de ontsluitingsweg richting prinses Wilhelminastraat zullen wij ervoor zorg dragen dat er zo minimaal mogelijk groen wordt aangetast.
21. Wij zijn van mening dat 3 woningen hier passend zijn. Het ontwerpbestemmingsplan zal dus 3 woningen beslaan. Wel zullen er een aantal aanpassingen worden gedaan in situering en bouwhoogte, zodat het plan nog beter aansluit op de omgeving.
22. Het volledig afkeuren van dit plan vinden wij niet aan de orde. Wel zal er in het ontwerp een aantal aanpassingen worden gedaan, waarin deels de inspraakreacties zijn verwerkt.

3. Conclusie

De ingekomen inspraakreacties hebben geleid tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan.