



Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan 'Noord-Linschoterzandweg 60 en 61,
Snelrewaard'

27 juni 2022

Nota van beantwoording zienswijzen

A. Inleiding

Op 10 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Noord-Linschoterzandweg 60 en 61, Snelrewaard”. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 22 februari 2022 en heeft ter inzage gelegen van 23 februari 2022 tot en met 5 april 2022. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Nr.	Naam	d.d.	Brief nr.
1.	Bewoners Kabelslag 10	30 maart 2022	D/22/057044
2.	Bewoners Kabelslag 12	30 maart 2022	D/22/057029

B. Beantwoording zienwijzen

De zienswijzen betreffen één en hetzelfde document met bijlagen. Dit zal in deze reactienota worden samengevat en van een gemeentelijk standpunt worden voorzien. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

1 en 2. Bewoners Kabelslag 10 en 12

a. Maatschappelijke betrokkenheid

Het participatietraject is te gebrekkig geweest en daardoor is er met het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de wensen en bezwaren van de indieners van de zienswijzen. Aangezien een dergelijk plan direct van invloed is op de woonsituatie, is in de voorfase om een gesprek met initiatiefnemer gevraagd. Initiatiefnemer heeft echter alleen per brief gecommuniceerd. Wel is initiatiefnemer in overleg gegaan met de bewoonster/woordvoerder van Linschoterzandweg 61 en is het plan aangepast naar een gezamenlijk plan.

Reactie

De direct omwonenden – waaronder de indieners van de zienswijzen - zijn vanwege de impact dat zo’n plan op de woonsituatie kan hebben in de voorfase per brief over de aankomende ontwikkeling geïnformeerd. Daarbij is ook de gelegenheid geboden om schriftelijk een reactie te geven. Er is van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Initiatiefnemer heeft vervolgens met een tweede brief geprobeerd om zo goed mogelijk op de gestelde vragen en geplaatste opmerkingen in te gaan. Aangezien een aantal vragen en opmerkingen betrekking hadden op de concrete uitwerking van het plan, was het nog niet mogelijk om al op alle punten even specifiek in te gaan. Na de verdere planuitwerking en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, en nadat de bewoonster van nummer 61 zich bij het plan heeft aangesloten, heeft initiatiefnemer nog een voortgangsbrief gestuurd. Daarin heeft initiatiefnemer ook gewezen op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzemoogelijkheden. Tussen deze brieven zat ongeveer een jaar.

In de voorfase is bewust niet voor een live-bijeenkomst gekozen omdat Nederland midden in de coronapandemie zat en de fysieke contacten moesten worden beperkt.

Initiatiefnemer geeft aan dat wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en er concrete schetsontwerpen kunnen worden gedeeld, zij wederom in contact zullen treden met de omwonenden en – nu de situatie het weer toelaat - een live-bijeenkomst zullen organiseren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Ruimtelijke en functionele structuur

De drie nieuwe woningen passen niet in de stedenbouwkundige opzet van het lint en voor de indieners van de zienswijzen zal er geen sprake meer zijn van landelijk wonen. Ook het volume van de woningen en de hoogte laten het landelijke karakter verdwijnen.

Reactie

De drie nieuwe woningen passen in de stedenbouwkundige opzet van het lint. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met tuinen. De drie nieuwe woningen zijn hierin passend omdat deze ook (gedeeltelijk) vrijstaand zijn en een tuin hebben. Daarbij zijn in het bestemmingsplan bepalingen opgenomen om te voorkomen dat de kavels kunnen 'vollopen'. Denk daarbij aan eisen t.a.v. het bouwvlak, de voorgevelrooilijn, goot- en bouwhoogte, erfbebouwing en parkeren. Van landelijk wonen was overigens al nauwelijks sprake meer gelet op de komst van de woningen aan de Kabelslag en de daar achtergelegen woonwijk (Lijndraaier en Tol).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Planbeschrijving en privacy

Met de drie nieuwe woningen wordt er inbreuk op de privacy gemaakt. De nieuwe woning op het perceel Noord-Linschoterzandweg 61 komt te dicht op de woning op de Kabelslag 10. Daarbij neemt de plankaart bij het bestemmingsplan niet de juiste erfgrenzen in acht, omdat er volgens het Kadaster nog een groenstrook in eigendom van de gemeente tussen de percelen ligt.

De watercompensatie heeft tot gevolg dat een bestaande heg op het perceel Noord-Linschoterzandweg 60, die nu dient als erfafscheiding met het perceel Kabelslag 12, verdwijnt wat ook nadelig is voor de privacy. Om het verlies aan privacy te compenseren moeten kosten worden gemaakt. In zijn algemeenheid wordt gesteld dat er bij de bouw van de huizen aan de Kabelslag keuzes zijn gemaakt bij de inrichting voor de rust en de privacy. Met de realisatie van drie woningen komt deze rust en privacy in de verdrukking. Het heeft de voorkeur dat er geen woning gerealiseerd wordt tussen Noord-Linschoterzandweg 60 en 61 en dat de huidige stal op de Noord-Linschoterzandweg 61 in takt blijft en niet vervangen wordt door een woonhuis.

Reactie

Bij een woningbouwplan in een binnenstedelijk gebied als Oudewater is invloed op de leefomgeving onvermijdbaar. Het bestemmingsplan zal kunnen leiden tot enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woningen maar van onevenredig nadeel is geen sprake. Er wordt ook niet te dicht op de woning op de Kabelslag 10 gebouwd. De afstand zal bijna 10 meter bedragen wat gebruikelijk is in dit gebied. Daarbij zullen de juiste erfgrenzen in acht worden genomen en de groenstrook in eigendom van de gemeente wordt gehandhaafd. Over de groenstrook zijn overigens geen afspraken met de gemeente gemaakt en de grond is overigens ook niet noodzakelijk voor het verwezenlijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal daarom nog zo worden aangepast dat de groenstrook buiten het plangebied komt te liggen.

Met het verdwijnen van de heg wordt er geen onevenredige inbreuk op de privacy van de Kabelslag 12 gemaakt. De afstand tot de woning op de Noord-Linschoterzandweg 60 bedraagt ruim 25 meter en de afstand tot het dichtstbijzijnde nieuwe bouwkegel circa 20 meter, wat gelet op de omgeving aan de ruimte kant is.

Er wordt nog opgemerkt dat over de heg en eventueel andere terreinafscheidingen met de initiatiefnemer afspraken kunnen worden gemaakt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal de concrete planuitwerking plaatsvinden en dan kan hierover in overleg worden getreden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De plangrenzen worden aangepast zodat de groenstrook die eigendom van de gemeente is geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

d. Water

Voor de watercompensatie wordt de bestaande waterloop tussen de woning op de Kabelslag 12 en het plangebied verbreed. De bestaande waterloop valt nog binnen het perceel Kabelslag 12 en is daarmee in eigendom van Kabelslag 12. Er is ter plaatse ook een stuw aanwezig en de beschoeiing is op de huidige situatie aangebracht. Het verbreden van de waterloop betekent dat ook de stuw moet worden verbreed, dan wel dat deze moet worden verplaatst. Dat heeft gevolgen voor de bestaande beschoeiing en het onderhoud maar hierover zijn geen afspraken gemaakt.

Reactie

Voor de watercompensatie worden de stuw en de beschoeiing van de Kabelslag 12 niet aangetast. De bestaande waterloop wordt verbreed door een evenwijdig stuk grond van de Noord-Linschoterzandweg 60 af te graven. De stuw en de beschoeiing van Kabelslag 12 blijven daarbij ongemoeid. Vervolgens worden aan de zijde van de Noord-Linschoterzandweg 60 nieuwe beschoeiingen aangebracht, welke aansluiten op de bestaande stuw. De waterhuishouding blijft dus gewaarborgd op haar huidige niveau.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Verkeer en parkeren

Volgens het bestemmingsplan wordt het plangebied in noordelijke richting op de Kabelslag en in zuidelijke richting op de Noord-Linschoterzandweg ontsloten. De ontsluitingsroute in noordelijke richting heeft echter geen meerwaarde. Er ontstaat een rondweg wat afbreuk doet aan de privacy en het landelijk wonen terwijl initiatiefnemer aangeeft dat de noordelijke ontsluitingsroute ongeschikt zal zijn en slechts incidenteel gebruikt zal worden.

Reactie

Op dit moment bestaat er al een noordelijke ontsluitingsroute op de Kabelslag voor het perceel Noord-Linschoterzandweg 60. Er wordt met het bestemmingsplan dan ook geen nieuwe ontsluitingsroute mogelijk gemaakt. De al bestaande ontsluitingsroute zal alleen worden aangepast zodat ook de bewoners van de nieuwe woningen er gebruik van kunnen maken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Conclusie

De zienswijze wat betreft de gemeentelijke groenstrook leidt deels tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Volgens de plankaart valt de groenstrook van de gemeente gelegen tussen de percelen Kabelslag 10 en de Noord-Linschoterzandweg 61 binnen het plangebied. Daar zijn echter

geen afspraken over gemaakt met de gemeente en het is ook niet nodig voor het kunnen realiseren van de nieuwe woningen.

De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.

Staat van Wijzigingen

- Aanpassing plankaart i.v.m. groenstrook gemeente
- Op de plankaart is voor de aanduiding 'vrijstaand' de aanduiding 'twee-aaneen' in de plaats gekomen (zie raadsvoorstel)
- Op de plankaart is geen extra water meer te zien, omdat watercompensatie niet meer nodig is (zie raadsvoorstel)
- De aanduiding 'ontsluiting' op een latere versie van de plankaart is weer van de plankaart gehaald en de planregels en plantoelichting zijn hierop aangepast (zie amendement)
- Het bestemmingsplan (o.a. plankaart) is zo aangepast dat de bouwhoogte van de nieuwe woning op de Noord-Linschoterzandweg 61 maximaal 6,5m mag bedragen (zie amendement)
- Het bestemmingsplan (o.a. plankaart) is zo aangepast dat het bouwvlak voor de nieuwe woning op de Noord-Linschoterzandweg 61 1,5m in zuidelijke richting opschuift, van het perceel Kabelslag 10 af (zie amendement)