

Gemeente Oudewater

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan (incl. nota zienswijzen) Molenwal

Forum Ruimte
17 september 2013

Voorstel

1. Stel bijgevoegde Nota zienswijzen vast;
2. Stel het bestemmingsplan Molenwal gewijzigd vast.

Raad
03 oktober 2013

Inleiding

Portefeuillehouder:
J.W. van Wijngaarden

voorstelnummer

6

De afgelopen jaren is gewerkt aan de herontwikkeling van de voormalige busremise in de oksel van de Molenwal en Molenstraat. Na de eerdere raadsbesluiten over de vaststelling van de ruimtelijke verkenning en het beeldkwaliteitplan voor dit gebied, kunnen wij u nu het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden.

Het (ontwerp)bestemmingsplan hebben wij gecoördineerd en dus gelijktijdig voorbereid met ons besluit om hogere geluidswaarden op enkele gevels van de nieuwe woningen toe te staan en met de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Tijdens de terinzagelegging van de drie ontwerpbesluiten zijn 7 zienswijzen en 2 (positieve) reacties van de provincie Utrecht en de HDSR ontvangen. De zienswijzen hebben betrekking op het (ontwerp)bestemmingsplan en de (ontwerp)omgevingsvergunning. In bijgevoegde Nota zienswijzen vindt u daarom ook onze reactie op aspecten die betrekking hebben op de ontwerpomgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In bijgevoegde Nota zienswijzen wordt per zienswijze gemotiveerd of en waarom deze moet leiden tot een gewijzigde vaststelling (ten opzichte) van het (ontwerp)bestemmingsplan. Voor de overzichtelijkheid wordt voor de inhoud verwezen naar deze nota.

2.1 Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In het (ontwerp)bestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd waarom het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Conform de Nota zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan op enkele aspecten aan te vullen.

2.2 Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, nu de hogere waarden zijn vastgesteld.

Conform de wettelijke eisen, heeft ons college de hogere geluidswaarden reeds vastgesteld (zie bijgevoegd besluit).

Kanttekeningen, Financiële toelichting, Samenwerking, Subsidiemogelijkheden, Integraliteit, Duurzaam inkopen

n.v.t.

Uitvoering

Nadat uw college heeft besloten de hogere geluidswaarden vast te stellen, kan de raad het plan (gewijzigd) vaststellen. De vergunning kan op grond van de wettelijke coördinatieregeling direct na de vaststelling verleend worden: er hoeft niet op de inwerkingtreding gewacht te worden. De drie besluiten worden als één aangemerkt, waardoor deze gezamenlijk gepubliceerd moeten worden, waarna direct (in eerste en enige instantie) beroep bij de Raad van State mogelijk is.



Achterliggende stukken

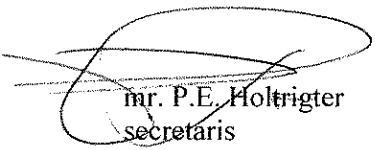
- Nota zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan Molenwal
- Besluit hogere waarden Molenwal
- Ontwerpvergunning Molenwal (zal t.t.v. vaststelling BP definitief gemaakt worden)

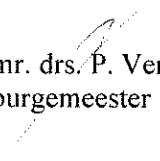
De stukken liggen ter inzage bij de griffier.

Communicatie

- uitnodigingen zienswijze-indieners voor forum (naw-gegevens naar bestuurssecr.)
- publicatie in Gemeentebld en Staatscourant
- update projectenpagina website www.oudewater.nl

Burgemeester en wethouders


mr. P.E. Holtrigter
secretaris


mr. drs. P. Verhoeve
burgemeester

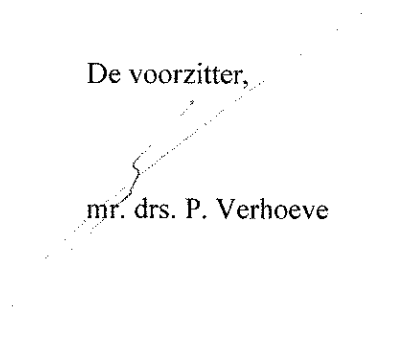
Door de Raad is op 03 oktober 2013 met ~~algemene stemmen~~ in meerderheid besloten:

1. De Nota zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Molenwal gewijzigd vast te stellen.

De griffier,


mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,


mr. drs. P. Verhoeve

* voor: CDA, VVD/P66, PvdA, CU/SCP
tege: de Onafhankelijken



Gemeente Oudewater

Oudewater

Molenwal

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

080508.16975.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

K. Lakerveld BBE / mw. mr. K.L. Markerink

planstatus

datum:

20-08-2013

opdrachtgever:

gemeente Oudewater

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
8. Provincie Utrecht	22
9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	23
Bijlage: studies bezonning	24

1. Inleiding

Van 5 juni 2013 tot en met 16 juli 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Molenwal' ter inzage gelegen. Conform de gemeentelijke Coördinatieverordening Oudewater is de ontwerpomgevingsvergunning voor de uitvoering van het project gelijktijdig in procedure gebracht. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning.

Deze Nota van beantwoording heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierin. In totaal zijn er 7 zienswijzen ingediend en 2 reacties van de provincie en waterschap ontvangen. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerpomgevingsvergunning.

Bij de beantwoording van de zienswijze reageert het college door middel van een voorstel. Gezien de verschillende bevoegdheden van de gemeentelijke bestuursorganen, wordt deze reactienota immers vastgesteld door de gemeenteraad voor wat betreft de wijzigingen in het bestemmingsplan en door het college van burgemeester en wethouders voor wat betreft de aspecten ten aanzien van de omgevingsvergunning.

2. Zienswijzen

Algemeen

Het initiatief betreft de herontwikkeling terrein aan de Molenwal in Oudewater. Tot voor kort was op deze locatie de Connexion-remise aanwezig. Deze remise past echter niet in de omgeving, die zich kenmerkt als woongebied. Enerzijds qua gebruik, aangezien op deze locatie niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (een remise valt onder bedrijfscategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt). Daarnaast is het aan- en afrijden van bussen vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst in een woonwijk. Bovendien sluit het karakter van de bedrijfsbebouwing niet aan bij de omliggende woonbebouwing; deze bebouwing heeft een gesloten karakter wat een negatieve bijdrage levert aan de sociale veiligheid.

Met de wijziging van de bestemming wordt dus een positieve bijdrage geleverd aan het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse. Bovendien wordt ingespeeld op de vraag naar woningen in de gemeente. Daarom heeft de gemeente de sanering van deze bedrijfslocatie en de transformatie naar woongebied als beleidsambitie opgenomen in de Structuurvisie. Het feit dat inmiddels een aantal woningen verkocht zijn, toont aan dat er vraag is naar woningen op deze locatie.

Hieronder worden de zienswijzen en reacties inhoudelijk besproken en beantwoord.

Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamant ageert tegen de bouwhoogte van vier bouwlagen van het gebouw 'Statenzicht', het meest zuidelijke gebouw. Volgens reclamant is de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse niet in lijn met hetgeen in paragraaf 2.3 beschreven staat. Ook haalt reclamant het gebouw 'Molenwalstaete' aan: het ontwerp van dit gebouw ging voorheen ook uit van vier bouwlagen, maar omdat dit te massaal werd bevonden, is het gebouw uiteindelijk in drie bouwlagen uitgevoerd.

Reclamant vreest dat door de bouwhoogte van het gebouw 'Statenzicht' het uitzicht vanaf het dakterras van reclamant richting de polder verloren gaat. Reclamant geeft aan dat dit uitzicht een belangrijke reden was tot aankoop van het appartement in 2002. Voorheen vormde de bebouwing van Connexxion op het terrein geen belemmering voor dit uitzicht. Aangezien het betreffende uitzicht destijds voor 10% heeft meegewogen in de beslissing tot aankoop van het appartement, lijkt het reclamant redelijk een bedrag gelijk aan 10% van de toenmalige aankoop prijs van de woning te claimen aan planschade, wat neerkomt op 50.000 euro.

Beantwoording

In de zienswijze haalt reclamant het gebouw 'Molenwalstaete' aan. Molenwalstaete ligt direct aan de Hollandse IJssel, aansluitend aan de historische kern.

Vanwege de inpassing in de (historische) context is destijds gekozen voor een ontwerp met drie bouwlagen. De toekomstige bebouwing van het project Molenwal komt echter op een minder 'gevoelige' locatie: de bebouwing grenst niet direct aan (beeldbepalend) water en de locatie maakt in veel mindere mate deel uit van een bestaand aaneengesloten bebouwd gebied. Voor de onderhavige bebouwing tegenover de Molenwalstaete (Torenstede en Molenhof) is daarom gekozen voor twee bouwlagen en een derde laag onder een kap. Voor Statenzicht acht de gemeente drie lagen en een vierde bouwlaag onder een kap toelaatbaar. Mede vanwege het hoogteverschil in de straat Molenwal (het peil van Statenzicht ligt bijna 2 m lager) is de gemeente van oordeel dat ook de feitelijke hoogte van de zuidelijke bebouwing ten opzichte van de omliggende bebouwing niet buiten proportie is. Daarnaast zorgt ook het relatief brede straatprofiel voor voldoende afstemming tussen de bebouwing aan de overzijde van de weg. In vergelijking met de breedte van de Molenwal in noordelijke richting, kent het profiel in onderhavig plan een dubbele breedte. Daarbij is in dit plan de bouwgrens 3 m terug gelegd ten opzichte van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

Overigens wordt hierbij opgemerkt dat het huidige ontwerp naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden gedurende de klankbordbijeenkomsten op een aantal aspecten is aangepast. Het blijft hierbij een afweging tussen de verschillende betrokken belangen. Met het huidige ontwerp is de gemeente echter van oordeel dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Naast de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de boogde bouwmassa op deze locatie, is het vanuit de woningbehoefte in Oudewater wenselijk om vrijgekomen locaties zo efficiënt mogelijk in te vullen. Er zijn voor de gemeente slechts beperkt andere mogelijkheden om aan de woningbehoefte te voldoen, aangezien de gemeente geen mogelijkheden meer heeft uit te breiden buiten het bestaand bebouwd gebied. Het is daarom noodzakelijk om inbreidingslocaties optimaal te benutten, en zodoende in de hoogte te bouwen. De behoefte aan appartementen komt voort uit de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie.

Ten aanzien van het gedeelte van de zienswijze met betrekking tot vermindering van het uitzicht vanaf het dakterras het volgende. Het dakterras van reclamant ligt op 6 m hoogte en vanaf die locatie is het inderdaad mogelijk enig uitzicht te hebben richting Bergambacht. De toekomstige bebouwing zal vanwege de oriëntatie slechts in zeer beperkte mate een verslechtering van het uitzicht betekenen: het gebouw is op het noordoosten georiënteerd en staat dus alleen met de smalle zijde in de kijkrichting naar de polder. Daar komt bij dat het verlagen van de bouwhoogte van vier naar drie bouwlagen vanwege de hoogte van het dakterras (twee bouwlagen) niet tot een substantiële verbetering van het uitzicht zal leiden. De gemeente is van mening dat het uitzicht, dat in de huidige situatie niet optimaal te noemen is, hierdoor niet zodanig verslechtert dat dit aanpassing van de bouwhoogte zou moeten leiden.

Ten slotte merkt de gemeente op dat reclamant altijd een verzoek tot planschade kan indienen, maar dat hier pas mogelijkheid toe is wanneer het plan onherroepelijk is.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Goothoogte

Reclamant merkt op dat de maximaal toegestane goothoogte in het bestemmingsplan 'Kern' 9 m bedraagt, en dat het bestemmingsplan Molenwal een goothoogte van 9,5 m mogelijk maakt.

Lichtinval, bezonning en privacy

Reclamant geeft aan dat er vrees bestaat dat de lichtinval zal afnemen door de hoogte van de nieuwbouw, en dat er hierdoor tevens sprake zal zijn van een vermindering van privacy.

Samenhang met nabijgelegen ruimtelijke ontwikkelingen

Volgens reclamant zullen er op korte termijn ook woningbouwontwikkelingen gaan plaatsvinden ter plaatse van het zwembad, wat de situatie van reclamant nog nadeliger zal beïnvloeden. Reclamant verzoekt voorts de ontwikkeling van Molenwal in samenhang met deze ontwikkeling te bezien.

Uitzicht

Reclamant geeft aan dat er voorheen een plein was voor de woning en dat daar de inrichting op is afgestemd, en is van mening dat doordat dit zal veranderen, de woning heringericht zal moeten worden. Ook het weidse uitzicht vanaf de verdieping(en) zal volgens reclamant verloren gaan, wat leidt tot een vermindering van het woongenot en waardedaling van de woning.

Verkeer

Reclamant is van mening dat de verkeersaantrekkende werking van de fysiotherapiepraktijk en de nieuwe woningen zal leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer en het aantal personen op straat.

Schade

In aanvulling op het bovenstaande is reclamant van mening dat zij ook nog materiële schade leidt in de vorm van waardevermindering van de woning en kosten ten behoeve van aanpassing van de woning vanwege veranderd uitzicht en verhoogde inkijk, voorzien in voldoende lichtinval en geluidswerende maatregelen als gevolg van het toegenomen verkeer.

Beantwoording

Goothoogte

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Molenwal', dat is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken, komt het bestemmingsplan 'Kern' voor dit gebied te vervallen. In dit nieuwe bestemmingsplan is bouwhoogte van maximaal 9,5 meter opgenomen. Deze goothoogte is conform de door de gemeenteraad vastgestelde startnotie en wordt op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Lichtinval, bezonning en privacy

Bij het ontwerp van de nieuwbouw is rekening gehouden met de normen van het TNO met betrekking tot lichtinval en bezonning. Deze normen kunnen, mede vanwege jurisprudentie, gezien worden als geldende normen. De daglichttoetreding moet in alle aangrenzende woningen voldoen aan de TNO-normen. De afstand van de woning van reclamant tot de nieuwbouw is bewust ruim gehouden (18 m), zodat vermindering van de privacy tot een minimum beperkt is.

In het kader van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarop een vergelijking is gemaakt met de situatie voor en na realisatie van het bouwplan. Hierbij is gekeken naar de referentiedata 20 januari, 19 februari en 21 april. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bestaande situatie de voorgevel van de woning van indieners op de data 20 januari en 19 februari in de

schaduw van de bebouwing ligt. In de nieuwe situatie is dit op deze data een uur eerder, dus om 16.00 uur. Op 17 april staat de zon hoger. In dat geval ligt het onderste deel van de gevel (waaronder de vensterbank) om 17.00 uur in de schaduw. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek, zijn de gevolgen van de nieuwbouw op het gebied van de lichttoetreding voor indieners niet van dien aard dat dit tot aanpassing van het bouwplan zou moeten leiden.

Het is bovendien noodzakelijk een gebouw te realiseren met een substantieel aantal appartementen, zowel in het kader van de exploitatie als om tegemoet te komen aan de woningbehoefte in Oudewater. Om een substantieel aantal appartementen te herbergen is het noodzakelijk het gebouw uit te voeren in vier bouwlagen. De behoefte aan appartementen komt voort uit de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie. Er zijn voor de gemeente slechts beperkt andere mogelijkheden om aan de woningbehoefte te voldoen, aangezien de gemeente geen mogelijkheden meer heeft uit te breiden buiten het bestaand bebouwd gebied. Het is daarom noodzakelijk om inbreidingslocaties optimaal te benutten, en zodoende in de hoogte te bouwen. Aan het besluit om op deze locatie in de hoogte te bouwen is dus een uitgebreide belangenafweging vooraf gegaan. Onderdeel hiervan waren ook de klankbordgroepbijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten hebben bewoners hun mening kunnen geven over het ontwerp van het gebouw, wat geresulteerd heeft in meerdere aanpassingen van het ontwerp. Hierdoor is er een definitief ontwerp tot stand gekomen dat zoveel mogelijk rekening houdt met de belangen van de bewoners enerzijds, en de woningbehoefte en exploitatie anderzijds.

Samenhang met nabijgelegen ruimtelijke ontwikkelingen

Op dit moment zijn de herontwikkelingsplannen voor de voormalige zwembadlocatie nog onvoldoende concreet. Echte afstemming is zodoende niet aan de orde. Zodra de plannen voor de zwembadlocatie verder worden uitgerold, zal – net als bij dit plan – een bij de omgeving passend plan worden opgesteld, waarbij de bewoners worden betrokken.

Uitzicht

Om zoveel mogelijk vermindering van uitzicht te voorkomen is bewust gekozen voor een breed profiel en een ruime afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. De afstand tussen de gevel van de woning van indiener en de gevel van het pand op de hoek bedraagt circa 20 m. Verder is de gevel van het appartementengebouw 2 m terug gelegd ten opzichte van de eengezinswoningen en is er een verspringing in de gevel aangebracht om een ruimere uitstraling te creëren. Daarnaast komt er een groenstrook voor het pand op de hoek. Tot slot kan nog opgemerkt worden dat het uitzicht richting de Utrechtse straatweg vanuit de woning van reclamant zal blijven bestaan.

Verkeer

De kleinschalige gezondheidszorg die mogelijk is op de begane grond heeft inderdaad een verkeersaantrekkende werking. Deze is in het bestemmingsplan onderzocht en meegewogen. De conclusie is dat het totaal van de nieuwe woningen inclusief de gezondheidszorg niet zal leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. Uiteraard zal er wel een toename van verkeer en personen op straat zijn ten opzichte van de huidige situatie waarin de busremise niet meer in werking is en volledig gesloopt. Voor de beoordeling van de ruimtelijke ordening moet echter de planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik conform het oude bestemmingsplan) als referentiepunt worden gezien:

De vroegere busremise had een verkeersaantrekkende werking. Hierdoor reden er frequent (zware) bussen door de straat, die geluidsoverlast en luchtvervuiling met zich meebrengen. Dit verkeer zorgde voor een nadrukkelijker aanwezig overlast dan het toekomstige verkeer met zich mee zal brengen

Daarbij is ook relevant dat in ieder geval de helft van de woningen via het binnenterrein zullen worden ontsloten. Gelet op de situering van dit binnenterrein is aannemelijk dat de verkeersbewegingen voor deze woningen direct via de Utrechtse straatweg worden afgewikkeld. Gelet hierop zal op het grootste gedeelte van de Molenwal zelf geen substantiële toename van verkeer zal zijn. De ontwikkeling ten opzichte van de voormalige busremise is daarom verkeerstechnisch van marginale omvang.

Overigens is de gemeente niet van oordeel dat dit plan onaanvaardbare verslechtingen met zich mee brengt. De nieuwe uitstraling van de buurt kan worden gekenmerkt als woonbuurt. Daar waar conform het huidige bestemmingsplan een veelheid aan bedrijvigheid mogelijk is (dat in potentie overlast met zich kan brengen), biedt dit plan namelijk slechts op één locatie van beperkte omvang de mogelijkheid voor lichte bedrijvigheid, terwijl voor het overige sprake is van een woonfunctie.

Ten slotte merkt de gemeente op dat reclamant altijd een verzoek tot planschade kan indienen, maar dat hier pas mogelijkheid toe is indien het plan onherroepelijk is.

Voorstel college

In de toelichting zal een paragraaf met betrekking tot lichtinval en bezonning worden opgenomen. Verder leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze heeft betrekking een aantal aspecten van het (ontwerp)bestemmingsplan en van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan

Stedenbouwkundige inpassing

Reclamant geeft een beschrijving van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de beoogde ontwikkeling, en leidt uit de vigerende bouwmogelijkheden af dat er sprake is van een 'open ruimtelijk bebouwingsbeeld'. Het ontwerpbestemmingsplan daarentegen gaat volgens reclamant uit van een gesloten bebouwingssituatie tot aan, of ter plaatse van de hoek Molenstraat - Molenwal, over de kadastrale grenzen. Ter plaatse van deze hoek ligt de maximale bebouwingshoogte volgens reclamant tussen de 10 en 13,5 m, wat zou leiden tot een gesloten en fors bebouwingsbeeld. Ook wordt ter plaatse niet voldaan aan het uitgangspunt dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande straatprofielen. Daarnaast is reclamant van mening dat door de platte afdekking van het gebouw, die afwijkt van de kapvormen in de omgeving, er niet voldaan wordt aan de 'evenwichtige stedenbouwkundige structuur' zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Beleid

Reclamant haalt de gemeentelijke beleidstukken 'Woningbouwprogramma 2006-2015 (actualisatie 2011)' aan. In de laatste is opgenomen dat op de locatie Molenwal 18 goedkope gestapelde woningen, 6 middeldure gestapelde woningen en 8 middeldure grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dat voorziet in 35 of 39 woningen (indien de ruimte voor 'gemengde doeleinden' wordt benut voor woningen). Hierdoor is de ontwikkeling volgens reclamant niet in lijn met het gemeentelijk beleid, en leidt het aantal woningen tot een te grote omvang van de nieuwbouw. Reclamant beredeneert zodoende dat beide gestapelde gebouwen Statenzicht en Torenzicht één bouwlaag minder hoog gebouwd kunnen worden, aangezien het aantal woningen verminderd moet worden vanwege de afstemming op het gemeentelijk beleid.

Door deze ingreep zou er minder sprake zijn van vermindering van belevingswaarde ter plaatse van de woning van reclamant. Reclamant is namelijk van mening dat de combinatie van een smaller straatprofiel, de toename van de bebouwing en de hoogte van de bebouwing een nadelig effect hebben op de ruimtelijke belevingswaarde.

Bezonning

Voorts merkt reclamant op dat de uitgevoerde bezonningsstudie ontbreekt in het bestemmingsplan, waardoor het niet inzichtelijk is wat de gevolgen qua bezonning van de nieuwbouw zijn voor de woning van reclamant.

Economische uitvoerbaarheid

Reclamant is van mening dat door het ontbreken van een exploitatieplan, de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond. In het verlengde hiervan wordt opgemerkt dat de gronden op de hoek Molenwal - Molenstraat niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer, hoewel deze wel tot het plangebied behoren. Deze gronden zijn volgens reclamant benodigd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en vanwege de herinrichting van het openbaar gebied. Deze gronden zijn op dit moment in eigendom van de gemeente, en hierom dient volgens reclamant te worden voorzien in de vaststelling van een exploitatieplan. Omdat dit niet in voorbereiding is gebracht is er volgens reclamant strijd met de Wet ruimtelijke ordening.

Overig

Verder merkt reclamant op dat:

- de definitie 'gezondheidscentrum' ontbreekt;
- het plan niet voorziet in een zelfstandige bestemming 'bedrijfsdoeleinden';
- een lijst met categorie-indelingen Bedrijven ontbreekt;

- het niet benutten van de ruimte voor maatschappelijke dienstverlening (en wel ten behoeve van vier woningen) een overschrijding van het maximumaantal wooneenheden tot gevolg heeft.

Zienswijze op ontwerpomgevingsvergunning

Inhoudelijke aspecten / gebreken

Reclamant merkt hierover het volgende op:

- de vergunning bevat niet alle kadastrale nummers waarop het project betrekking heeft;
- het bouwhoogte van het bouwplan ter plaatse van de hoek Molenwal/Molenstraat (Torenstede) voldoet niet aan de maximale bouwhoogte van het ontwerpbestemmingsplan (11,8 in plaats van 10 meter);
- de vergunning bevat geen (motivering ten aanzien van) de afwijking van de bouwverordening voor wat betreft het (deels) parkeren in de openbare ruimte.

Beantwoording ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan

Stedenbouwkundige inpassing

Voorliggend bestemmingsplan dient ter vervanging van het vigerende plan, dat door het verdwijnen van de busremise en de beoogde ontwikkeling van het project Molenwal niet meer van toepassing is. Het ontwerpbestemmingsplan vindt zijn grondslag in de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente voor deze locatie zijn vastgesteld. Uit de stedenbouwkundige analyse (beeldkwaliteitsplan) die hieraan vooraf is gegaan, is gebleken dat een dichtere bouwmassa dan op dit moment aanwezig is, aanvaardbaar is.

Over de overschrijding van de kadastrale grenzen ter plaatse van de hoek Molenwal - Molenstraat het volgende. De initiatiefnemer heeft deze gronden aangekocht, zodat alle gronden waarop gebouwd gaat worden in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De kadastrale grenzen waaraan reclamant refereert zijn nog slechts deels actueel.

Verder stelt reclamant dat ter plaatse van de bushalte niet wordt voldaan aan het uitgangspunt zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande straatprofielen. Het voormalige plein wordt niet aangemerkt als voormalig straatprofiel. Wanneer men spreekt over 'bestaande profielen', worden de Molenwal en Molenstraat bedoeld. De profielen van deze straten blijven gehandhaafd. Een klein deel van deze – voorheen onbebouwde – gronden zal nu bebouwd worden met het gebouw 'Torenstede'. Om zo veel mogelijk ruimte te creëren springt de gevel van het gebouw 'Torenstede' hier in. Dit is bewust gedaan om de omwonenden zoveel mogelijk tegemoet te komen.

Het zuidelijke appartementengebouw krijgt een platte afdekking, zodat ook in de bovenste bouwlaag voldoende gebruiksruimte te realiseren is. Door deze laag terug te leggen en deels schuin uit te voeren en te voorzien van dakbedekking, wordt de gewenste beeldkwaliteit gerealiseerd. Overigens zijn de gebouwen 'Molenwalstaete' en die van het zwembad ook plat afgedekt, het is dus niet zo dat in de omgeving alleen maar kappen voorkomen.

Beleid

De woning aantallen die genoemd zijn in het gemeentelijk beleid betreffen geen 'harde' aantallen. Zo wordt in het Woningbouwprogramma 2006-2015, actualisatie 2011, benoemd dat er 32 woningen kunnen worden gebouwd op de locatie Molenwal, maar bij deze aantallen staat echter ook opgemerkt dat dit aantal nog niet vaststaat. Daarnaast gaat de structuurvisie, (ook gemeentelijk beleid) uit van 35 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het aantal woningen dat staat aangegeven op de eerste verkennende schetsplannen die zijn ingediend bij de gemeente. Voor zowel de woonvisie als de structuurvisie geldt dat de beschreven aantallen het doel hebben richting te geven aan de daadwerkelijke uitwerking en een inzicht te geven in de capaciteit van de locatie.

Onder andere vanwege de veranderde marktomstandigheden en de vraag naar betaalbare en gestapelde woningen binnen de gemeente, is besloten om 35 tot 39 woningen op de planlocatie te realiseren. Het feit dat al een aantal woningen verkocht is, bevestigt de vraag naar deze woningen.

Van belang hierbij is dat de gemeente voor een woningbouwopgave staat van 200 woningen tot en met 2014, terwijl deze woningbouwopgave enkel binnen de bestaande contouren van de kern mogelijk is. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is het Oudewater namelijk niet toegestaan woningen te bouwen buiten de contour van het bestaand stedelijk gebied (zogenaamde rode contour). Het aantal locaties voor inbreiding is beperkt en geplande projecten komen moeilijk van de grond. Er dient zodoende optimaal gebruik te worden gemaakt van de herontwikkelingslocaties.

Vanwege de aard van herontwikkelingslocaties – in de meeste gevallen grenzend aan of tussen bestaande woonbuurten gelegen – is een zorgvuldige inpassing nodig. Hiertoe is het ontwerp onder meer aan de omwonenden voorgelegd via klankbordgroepen. De uiteindelijke stedenbouwkundige analyse, heeft uitgewezen dat de planlocatie het beoogde woningaantal kan dragen, zowel qua bebouwingsmassa, als qua overige aspecten, zoals parkeerdruk en verkeersbewegingen.

Bezonnning

In het kader van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de referentiedata 19 februari, 14 maart en 14 juni. Op 19 februari trekt de schaduw van het gebouw 'Torenstede' tussen 14.00 uur en 17.00 uur over de voorgevel van de woning van de reclamant. Binnen dit tijdbestek ligt telkens maar een klein deel van de woning in de schaduw, aangezien de schaduw vrij smal is. Er is dus geen sprake van continue, substantiële schaduwwerking.

Op 14 maart valt de schaduw van het gebouw 'Torenstede' rond 15.00 uur gedurende ca. een uur op de meest vooruitstekende gevel van de woning, waar de garage gesitueerd is. De schaduw komt hierbij niet hoger dan de vensterbank van het in die gevel aanwezige raam. Op 14 juni is de schaduw van het gebouw 'Torenstede' dermate kort dat deze de gehele dag niet op de gevel van de woning valt. In maart en juni is er dus geen sprake van schaduwwerking.

Resumerend kan gesteld worden dat de gevolgen van de nieuwbouw op het gebied van de lichttoetreding voor indieners niet van dien aard zijn dat dit tot aanpassing van het bouwplan zou moeten leiden.

Economische uitvoerbaarheid

De gronden op de hoek Molenwal - Molenstraat die reclamant aanhaalt, vallen buiten het terrein van de voormalige busremise, maar zijn inmiddels door de initiatiefnemer aangekocht. Hiermee zijn alle gronden waarop de toekomstige bebouwing komt te staan in eigendom van de initiatiefnemer, inclusief het binnenterrein met de toekomstige parkeerplaats.

De omliggende gronden (openbare ruimte) zijn, zoals reclamant aangeeft, niet in eigendom van de initiatiefnemer maar in eigendom van de gemeente. Deze gronden zullen heringericht worden om voldoende parkeergelegenheid te creëren. Over deze werkzaamheden en de kosten daarvan zijn afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Hiermee zijn de te verhalen kosten zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor de gemeente anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Overig

- In artikel 6.1, onder 'b' is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' een 'kleinschalige gezondheidszorgvoorziening in de vorm van een praktijkruimte' is toegestaan. Het begrip 'praktijkruimte' is gedefinieerd. Definiëring van een gezondheidszorgvoorziening acht de gemeente niet noodzakelijk. Het begrip zelf biedt voldoende aanknopingspunten voor de inhoud. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een tandarts, een huisartsenpost of een fysiopraktijk.
- Een eventueel bedrijf is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd'. De functieaanduiding op de verbeelding in combinatie met de bestemmingsomschrijving in artikel 6 regelt deze bedrijfsfunctie. Omdat naast een bedrijf op de begane grond ook de functie wonen is toegestaan, waarbij het wonen bovendien de hoofdmoot vormt, is een aparte bedrijfsbestemming geen logische keuze.
- In tegenstelling tot hetgeen indiener benoemt, is in de regels wel een lijst met bedrijfscategorieën opgenomen. Verwezen wordt naar bijlage 1 van de regels.
- Indiener merkt terecht op dat het maximum aantal woningen zoals in de regels opgenomen wordt overschreden indien geen bedrijvigheid, maar woningen op de begane grond worden gerealiseerd. De regels zullen hierop worden aangepast. In de (onderzoeken in) de toelichting van het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met beide mogelijke invullingen.

Beantwoording ten aanzien van ontwerpomgevingsvergunning

Inhoudelijke aspecten / gebreken

- Zowel op het aanvraagformulier als in het ontwerpbesluit ontbreekt het kadastrale nummer 2633 (gem. Oudewater, sectie A), hetgeen in het definitieve besluit wordt aangevuld;
- In het ontwerpbestemmingsplan is per ongeluk een bouwhoogte van 10 meter opgenomen (in tegenstelling tot 12 meter, opgenomen in het voorontwerp). Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- In de ontwerpvergunning is de afwijking van de standaardbepaling uit de bouwverordening (2.5.30 lid 1) niet expliciet vermeld. De aanvraag voldoet aan de bepaling van lid 4 (op andere wijze wordt in de nodige parkeer- of stallingruimte voorzien), hetgeen ook niet wordt betwist in voorliggende zienswijze, waardoor het college vergunning kan verlenen in afwijking van deze standaardbepaling. Voor de volledigheid zal in de overwegingen bij de omgevingsvergunning worden opgenomen dat door een efficiënte herinrichting van het aansluitende openbaar gebied, ruimte ontstaat om parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan én van omwonenden te creëren. Er worden immers 10 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan op grond van de CROW-berekening noodzakelijk is. In eerder genoemde privaatrechtelijke overeenkomst zijn de afspraken over de aanleg van deze parkeerplaatsen vastgelegd.

Voorstel college

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wordt deels gegrond verklaard, en leidt tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- de toelichting zal uitgebreid worden met een passage over het verschil tussen de woningaantallen genoemd in richtinggevend beleidskaders en voorliggend juridisch bindende beleidskader;
- de toelichting zal uitgebreid worden met een passage over het eventueel realiseren van vier extra woningen indien er geen bedrijf of gezondheidszorg gerealiseerd wordt;
- in de toelichting zal een paragraaf met betrekking tot schaduwwerking en lichtinval worden opgenomen;
- de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid wordt uitgebreid met een passage over de eigendomssituatie;
- artikel 6.2.1 sub 'c' zal als volgt aangepast worden: 'in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' ten hoogste het met de aanduiding genoemde aantal, met dien verstande dat indien geen invulling wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 6.1 sub 'b', dit aantal met 4 wooneenheden mag worden verhoogd'.

De zienswijze op de ontwerpvergunning wordt gegrond verklaard, en leidt tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- de bouwhoogte ter plaatse van de hoek Molenwal/Molenstraat wordt aangepast naar 12 meter.

De zienswijze op de ontwerpvergunning wordt gegrond verklaard, en leidt tot de volgende aanpassingen aan de vergunning:

- Het kadastrale nummer 2633 (gem. Oudewater, sectie A) wordt opgenomen;
- In de overwegingen wordt de motivering voor afwijking van artikel 2.5.30 lid 1 Bouwverordening opgenomen.

Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

2.3 'Omschrijving bouwplan'

Reclamant haalt paragraaf 2.3 van de toelichting aan, waarin het beeldkwaliteitplan beschreven is, en constateert dat er geen beroep tegen het beeldkwaliteitplan mogelijk is. Volgens reclamant is de weerlegging van de gemeente op de zienswijzen tegen het beeldkwaliteitplan voor een gedeelte onjuist:

- het feit dat de bebouwing aansluit op de binnenstad is in strijd met de gemeentelijke structuurvisie; en
- de te bouwen appartementen sluiten niet aan op de omliggende bebouwing, aangezien de toekomstige bebouwing minimaal 50% hoger is dan de omliggende bebouwing.

Reclamant vermeldt verder dat het beeldkwaliteitplan is opgesteld door de belanghebbende en niet door de gemeente. Om dit te onderbouwen wordt een verslag van de discussie over het beeldkwaliteitplan in het 'Forum Ruimte' aangehaald. In de discussie vraagt men zich af wat er met de opmerkingen van derden op het beeldkwaliteitplan is gebeurd, of de ontwikkeling aan de woonvisie is getoetst en waarom er geen beeldkwaliteitplan voor het hele gebied is opgesteld.

2.3 'Ruimtelijke effecten'

Reclamant haalt een passage aan uit de bovengenoemde paragraaf: 'Door de verticale geleding en architectuur sluit het ensemble goed aan bij het historische centrum en heeft het een fijnmazige uitstraling. Hierdoor zal het gebied gevoelsmatig meer bij het historische centrum getrokken worden'. Volgens reclamant is deze passage in strijd met de Structuurvisie, waarin staat dat er een duidelijke afbakening moet zijn tussen de bebouwing van de binnenstad en de rand daarbuiten. Het feit dat de locatie Molenwal buiten het centrum zou liggen, onderbouwt reclamant door te stellen dat de locatie binnen het bestemmingsplan 'Kern' ligt, en niet binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

3.4 'Gemeentelijk beleid, structuurvisie'

In deze paragraaf wordt gesteld dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het nastreven van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals beschreven in de Structuurvisie Oudewater 2005-2015. Reclamant is het hier niet mee eens, aangezien de bouwhoogte van het project Molenwal niet in overeenstemming is met de inhoud van hoofdstuk 8 onder 'Algemene beleidsregels bebouwing - maximum bouwhoogte Historische binnenstad (stad binnen de wallen)' uit de structuurvisie. In deze bouwregels staat beschreven dat in principe niet hoger gebouwd mag worden dan drie lagen met een kap zoals bij de Mariaschool, en een vierde laag alleen mogelijk is indien deze binnen de (theoretische) kaplijn gerealiseerd wordt. Verder moeten maat en schaal aansluiten op de bestaande bebouwing.

Volgens reclamant is het bestemmingsplan hier niet mee in overeenstemming, aangezien de nokhoogte van de omliggende bebouwing maximaal 9 m is en die van het project Molenwal 13,5 m. Ook conflicteert dit met de maximale nokhoogte van 12 m die in de binnenstad toegestaan is. Bovendien kan volgens reclamant met 10% afgeweken worden waardoor de maximale bouwhoogte van het project 'Molenwal' op 14,85 m kan komen te liggen. Zodoende is de conclusie dat naar de binnenstad is gekeken volgens reclamant onjuist en in strijd met de structuurvisie. Daarnaast merkt reclamant nog op dat het project 'Molenwal' niet binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad' valt en dat de bouwhoogte dus lager moet zijn dan die van de binnenstad. Reclamant stelt namelijk dat in de structuurvisie staat beschreven dat bebouwing in de binnenstad een verdieping hoger dient te zijn dan die in het omliggende gebied.

3.4 'Gemeentelijk beleid, beeldkwaliteitplan locatie Molenwal'

Reclamant is van mening dat een aantal passages uit de bovengenoemde paragraaf niet juist zijn:

- 'het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de omgeving' (reclamant is van mening dat het zuidelijke gebouw te hoog is en de zichtlijn vanuit het platteland doorsteekt);
- 'het materiaal en de kleur van het bouwwerk sluiten aan bij de directe omgeving en ondersteunen het karakter van het bouwwerk' (er komen geen witte gevels in de omgeving voor);
- 'de architectuur sluit aan op de architectuur van de historische binnenstad' (volgens de structuurvisie dient er een duidelijke scheiding te zijn);
- 'de schaalgrootte van de gebouwen sluit aan op de omgeving' (de nokhoogte van het zuidelijke gebouw is 50% hoger dan de nokhoogte van de omliggende bebouwing).

Tot slot suggereert reclamant dat het de voorkeur verdient een oplopende zichtlijn te kiezen, vanuit de lage bebouwing van het platteland tot hogere bebouwing in de binnenstad. Volgens reclamant zijn dan ook alleen eengezinswoningen passend op deze locatie.

4.10 'Parkeren'

Volgens reclamant is in deze paragraaf geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte in de zomer van de bushaltes aan de Utrechtse straatweg, de skeelerbaan en het zwembad. Omdat de parkeerplaats van het zwembad in de zomer vol staat vreest reclamant dat bezoekers ook langs de Molenwal gaan parkeren, waar nu al sprake is van een hoge parkeerdruk. Reclamant is van mening dat het aantal te creëren parkeerplaatsen (71) daarom gebaseerd is op onjuiste aannamen.

Artikel 6 'Wonen' (regels)

Reclamant merkt op dat er geen maximale bouwhoogte in de regels is opgenomen, en dat deze ook niet inzichtelijk is op de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beantwoording

2.3 'Omschrijving bouwplan'

Een beeldkwaliteitplan is een planvorm waar inderdaad geen beroep tegen mogelijk is. Een beeldkwaliteitplan, waarin zaken als architectonische kwaliteit zijn vastgelegd, vormt dan ook slechts een toetsingskader voor welstandcommissies bij het beoordelen van bouwplannen. Zodoende heeft een beeldkwaliteitplan geen juridische status en dient meer als leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan 'Molenwal' is opgesteld door de heer Van der Graaf, de vaste (externe) stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Vervolgens is het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad als beleids- en beoordelingskader vastgesteld.

Voor het overige in dit gedeelte van de zienswijze verwijst de gemeente naar de beantwoording verderop onder 3.4 'gemeentelijk beleid, structuurvisie'.

2.3 'Ruimtelijke effecten'

Ten eerste merkt de gemeente in het algemeen op dat de afbakening van het historische centrum niet begrensd wordt door het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit staat ook nergens in de structuurvisie beschreven. De enige passage uit de structuurvisie die iets zegt over de afbakening van de historische binnenstad staat in de algemene beleidsregels bebouwing: 'maximum bouwhoogte Historische binnenstad (stad binnen de wallen). Zoals ook in de toelichting te lezen is, ligt de locatie 'Molenwal' binnen deze voormalige wallen.

Overigens staat evenmin in de structuurvisie beschreven dat er een duidelijke afbakening tussen de bebouwing van de binnenstad en de rand daarbuiten moet zijn. Hoogstwaarschijnlijk doelt indiener op de versterking van de identiteit van het centrum. Deze doelstelling hoeft natuurlijk geenszins in de weg te staan aan het zoeken van aansluiting van dit bouwplan op de omliggende bebouwingsstructuren en van strijdigheid met de structuurvisie kan dan ook geen sprake zijn.

3.4 'Gemeentelijk beleid, structuurvisie'

In het kader van dit gedeelte van de zienswijze kan wederom de discussie worden gevoerd of de locatie Molenwal wel of niet binnen de historische binnenstad ligt. Dat is in dit geval echter niet relevant. De constatering dat er in de structuurvisie onderscheid gemaakt wordt tussen een maximale bouwhoogte voor bebouwing binnen de historische binnenstad en buiten de historische binnenstad is wel correct. De structuurvisie schrijft voor dat binnen de historische binnenstad de goot- en bouwhoogte van de Mariaschool als maximumhoogtes gelden, met dien verstande dat een

vierde bouwlaag toegestaan is tot de maximum bouwhoogte van deze school. De maximale bouwhoogte buiten de historische binnenstad (zie 'maximum bouwhoogte nieuwbouwwijken') bedraagt ten hoogste zes bouwlagen, oftewel de hoogte van de Wulverhorst.

De bouwhoogte van de Wulverhorst is circa 18 m, die van de Mariaschool circa 14 m. Het zuidelijk gebouw met een maximum bouwhoogte van 13,5 m past gelet hierop in beide gevallen binnen het beleid zoals geformuleerd in de 'algemene beleidsregels bebouwing' van de structuurvisie. Overigens is de opmerking van reclamant dat de bebouwing buiten de binnenstad per definitie lager moet zijn dan die binnen de binnenstad niet als uitgangspunt opgenomen in de structuurvisie. Dergelijk beleid zou ook in strijd zijn met de feitelijke situatie, aangezien er op meerdere plaatsen buiten de binnenstad hogere bebouwing voorkomt.

Wanneer men kijkt naar de directe omgeving dan valt te zien dat er bebouwing met een bouwhoogte tot 10 m aanwezig is, onder andere aan de Molenstraat en de Utrechtse straatweg. Het zuidelijk gebouw van het project Molenwal is inderdaad één bouwlaag hoger dan deze bebouwing. Mede omdat deze extra bouwlaag onder een kapconstructie is gecreëerd, acht de gemeente dit niet buiten proportie. De overige bebouwing van het project is qua hoogte bovendien in lijn met de bouwhoogte van de omgeving. Ook qua schaal (footprint) is er zeker geen sprake van excessen.

Bij de beoordeling of een bepaald gebouw nu wel of niet aansluit bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing, speelt bovendien altijd een bepaalde mate van subjectiviteit en belang mee. Gelet echter op de ligging, footprint, de afstanden tot bestaande woningen acht de gemeente de bebouwing niet onaanvaardbaar. Daarnaast is de extra bouwlaag noodzakelijk vanwege de vraag naar dit soort appartementen (die blijkt uit het hoge voorverkooppercentage), de beperkte bouw mogelijkheden elders in Oudewater en om de bouw van het project rendabel te maken. Bovendien is het ontwerp van dit gebouw al een paar keer aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten.

Verder haalt reclamant nog de 10%-afwijkingmogelijkheid aan. Deze afwijkingmogelijkheid is in bijna elk bestemmingsplan 'standaard' opgenomen. Een afwijkingmogelijkheid is geen recht. Dat betekent dat er een omgevingsvergunning noodzakelijk is om van deze mogelijkheid gebruik te maken, en deze wordt (eventueel) pas verleend na het doorlopen van de Wabo-procedure. Tegen zo'n afzonderlijk besluit staat in voorkomende gevallen bewaar en beroep open, waarbij als criterium geldt dat dit niet tot onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mag leiden. Alhoewel op dit moment geen gebruik wordt gemaakt van deze 10% regeling – zoals blijkt uit de ontwerpvergunning – kan in de toekomst deze regeling mogelijk nuttig blijken voor bijvoorbeeld verhogingen ten behoeve van zonnepanelen, liftschachten etc. Om deze flexibiliteit niet op voorhand uit te sluiten, wordt deze regeling in principe aanvaardbaar geacht, ook uit stedenbouwkundig oogpunt.

3.4 'Gemeentelijk beleid, beeldkwaliteitplan locatie Molenwal'

Het zuidelijke gebouw vormt door haar oriëntatie (het gebouw staat alleen met de smalle zijde in de kijkrichting naar de polder) geen nadrukkelijke visuele barrière of aantasting van het stadsbeeld vanuit de polder. Het gebouw komt niet aan de rand van de bebouwde kom te staan waardoor het – gezien vanuit de polder – slechts een klein stukje uit zal steken boven de bebouwing aan de Utrechtse straatweg en Oude Utrechtse straatweg.

Verder stelt reclamant dat het materiaal en de kleur van het bouwwerk niet aansluit op de omgeving omdat er in de omgeving geen witte gevels voorkomen. In het bestemmingsplan wordt bedoeld dat het materiaal en de kleur van baksteen (rood), stuukwerk (wit) en dakbedekking (antraciet) aansluit bij de omgeving. Daarnaast komen in de nabijheid wel degelijk witte gevels voor, zoals Utrechtse straatweg 41A, Molenstraat 7, maar ook aan de IJsselvere, en West-IJsselkade.

Voor de beantwoording van het overige dat reclamant stelt in dit deel van de zienswijze verwijst de gemeente naar de beantwoording onder de paragraaf hierboven, namelijk 3.4 'Gemeentelijk beleid, structuurvisie'.

4.10 'Parkeren'

In dit bestemmingsplan is gekeken naar de parkeerbehoefte van de ontwikkeling en getoetst of hierin wordt voorzien. Dat is ruimschoots het geval, er worden zelfs tien parkeerplaatsen meer dan benodigd aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Eventuele parkeerproblematiek wordt op dit moment niet voorzien.

In een separaat besluit voor de zwembadlocatie zal worden gezien welke parkeerterruimte moet worden gereserveerd voor de herontwikkeling van die locatie. Dit is echter een aspect dat buiten de beoordeling van dit plan valt.

Indien er in de toekomst sprake zal zijn van parkeerproblematiek door ontwikkelingen buiten dit bestemmingsplan, zal te zijner tijd overlegd worden met de externe factoren die verantwoordelijk zijn voor de problematiek.

Artikel 6 'Wonen' (regels)

De maximaal toegestane bouwhoogte op de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt inzichtelijk wanneer men met de 'i-button' binnen het bouwvlak klikt. In de kolom aan de rechterzijde van het scherm komt dan de bestemming en eventuele maatvoering en/of aanduidingen in beeld. De maximum bouwhoogte is overigens ook opgenomen op de analoge verbeelding in de vorm van een maatvoeringsaanduiding.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Omgevingsplan

Reclamant merkt op dat er naast het project Molenwal ook plannen zijn om de zwembadlocatie te herontwikkelen met woningbouw. Aangezien hiervoor nog geen concrete plannen zijn en dit niet in samenhang met de ontwikkeling van het project Molenwal gebeurt, is het voor reclamant niet duidelijk wat voor gevolgen dit voor de buurt zal hebben.

Hoogte Statenzicht

Reclamant is van mening dat de bouwhoogte van het zuidelijk gebouw 'Statenzicht' te hoog is, en draagt hiervoor een aantal argumenten aan:

- het gebouw 'Molenwalstaete' mocht slechts in drie, in plaats van vier bouwlagen gebouwd worden;
- het bouwbedrijf mag 10% afwijken van de maximale bouwhoogte en dus tot 15,85 m hoog bouwen;
- vanwege de korte afstand tot de tuin van reclamant wordt het ruimtelijk gevoel, de privacy en het woongenot verminderd, en om dit te compenseren is reclamant van mening dat het noodzakelijk is een stukje grond aan te kopen en daarop een hoge schuur te bouwen. Reclamant schat dat dit € 25.000 zal gaan kosten, plus de kosten voor de grond en de notaris. Daarnaast vraagt reclamant zich af of zij überhaupt wel profijt heeft van deze schuur omdat deze aan strenge regels van de welstandscommissie moet voldoen;
- de maximale bouwhoogte van het gebouw ontbreekt op de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Overlast door toegangsweg

Reclamant is van mening dat de toegangsweg tot het parkeerterrein aan de achterzijde van het project Molenwal door het in- en uitrijdende verkeer tot extra overlast zal zorgen. Verder is volgens reclamant geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het zwembad, de bushaltes, de skeelerbaan en de bussen met toeristen.

Tot slot vermeldt reclamant dat er een verzoek tot planschade ingediend zal worden.

Beantwoording

Omgevingsplan

Op dit moment zijn er geen concrete plannen met betrekking tot een eventuele herontwikkeling van de zwembadlocatie. Zodoende is het ook niet mogelijk de ontwikkeling van beide locaties in samenhang te bezien.

Hoogte Statenzicht

Ten aanzien van de opmerking over het gebouw 'Statenzicht' verwijst de gemeente naar de beantwoording van zienswijze 1 (tweede alinea), en ten aanzien van de opmerking over de 10%-afwijkmogelijkheid naar de beantwoording van zienswijze 4 onder '3.4 gemeentelijke beleid, structuurvisie'. Dat het noodzakelijk is het gebouw in vier bouwlagen uit te voeren is eveneens gemotiveerd in zienswijze 1. Een uitleg over de constatering dat de maximale bouwhoogte op de plankaart niet direct inzichtelijk is, is gegeven in de beantwoording van zienswijze 4 onder 'artikel 6 Wonen'.

In aanvulling hierop wil de gemeente nog mededelen dat het aankopen van het stuk grond niet verplicht is, maar dat omwonenden door de ontwikkelaar is aangeboden een stuk grond aan te kopen tegen een schappelijke prijs, in het kader van tegemoetkoming. Iedereen heeft de mogelijkheid een stuk grond naar eigen inzicht in te richten of te bebouwen. Het staat reclamant

vervolgens vrij om een planschadeverzoek in te dienen, met inachtneming dat dit pas mogelijk is wanneer het plan onherroepelijk is.

Overlast door toegangsweg

Voorheen werden de gronden direct achter de woningen aan de Utrechtse straatweg gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van het personeel van de voormalige busremise. De ontsluiting van dit terrein sloot op ongeveer de dezelfde locatie aan op de Molenwal als de ontsluiting van de toekomstige parkeerplaats. Daarnaast had de busremise zelf ook een verkeersaantrekkende werking. De bussen die voorheen frequent door de Molenwal reden produceren meer lawaai en luchtverontreiniging dan gewoon autoverkeer. Met inachtneming van het bovenstaande zal er geen sprake zijn van een verslechtering van de verkeerssituatie.

Wat betreft de beantwoording van het gedeelte van de zienswijze dat betrekking heeft op mogelijke parkeeroverlast, verwijst de gemeente naar de beantwoording van zienswijze 4 onder '4.10 Parkeren'.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

[REDACTED]

Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Voor de samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 5.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 5.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



Deze zienswijze heeft betrekking op een aantal aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogbouw. Door de hoogbouw gaat het vrije uitzicht vanuit de woning en tuin verloren en is er sprake van waardevermindering van de woning, aldus reclamant.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 1, tweede alinea.

Voorstel college

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Provincie Utrecht (ontvangen d.d. 04-06-2013)

Reactie

Reclamant laat weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Beantwoording

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.

Voorstel college

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (ontvangen d.d. 20-06-2013)

Reactie

Reclamant laat weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

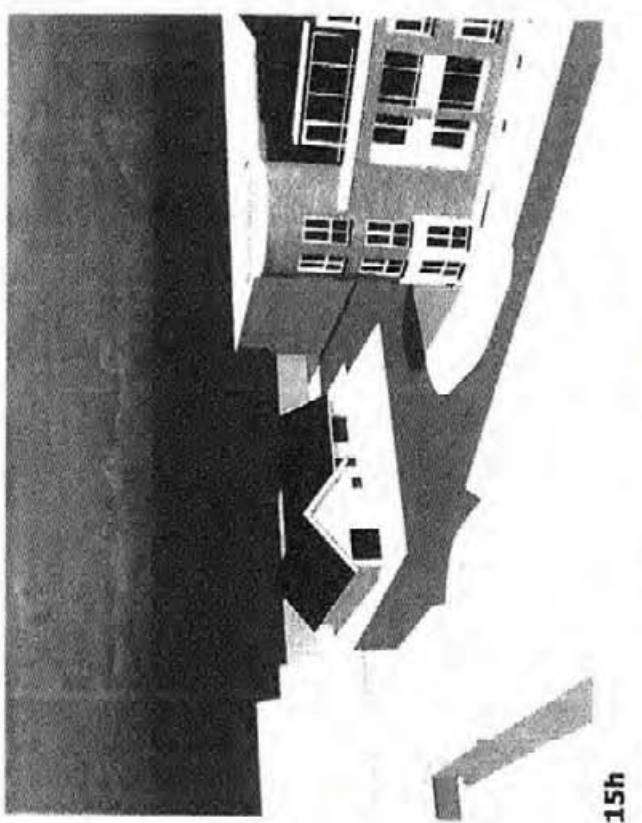
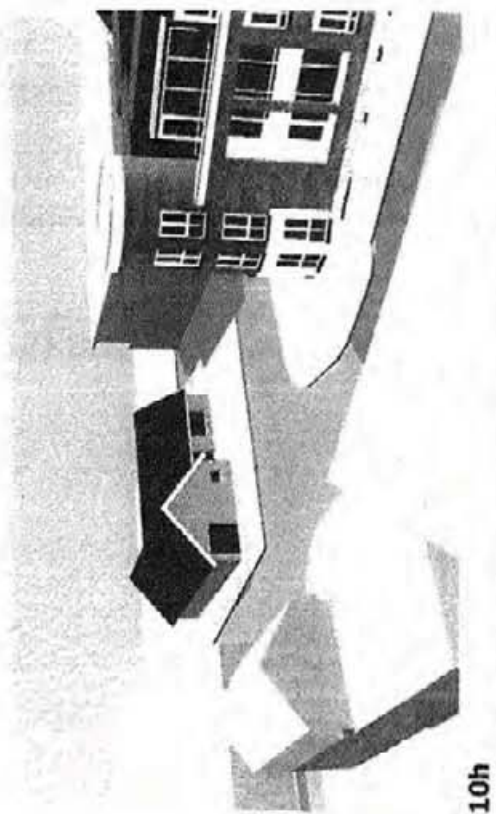
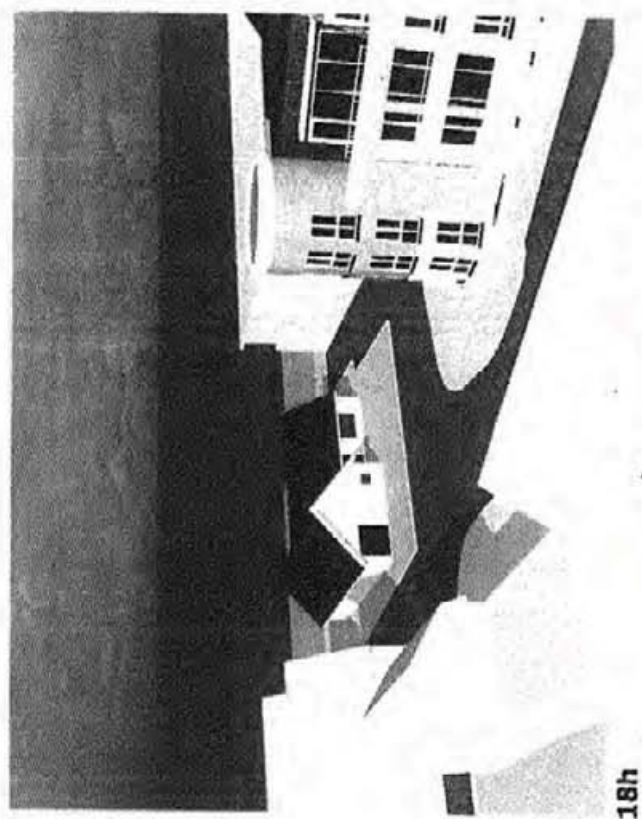
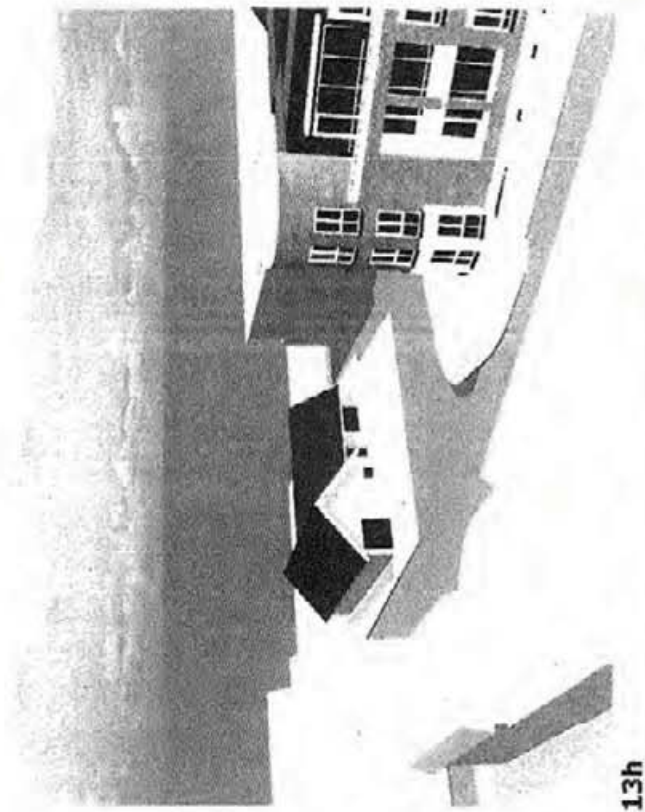
Beantwoording

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.

Voorstel college

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

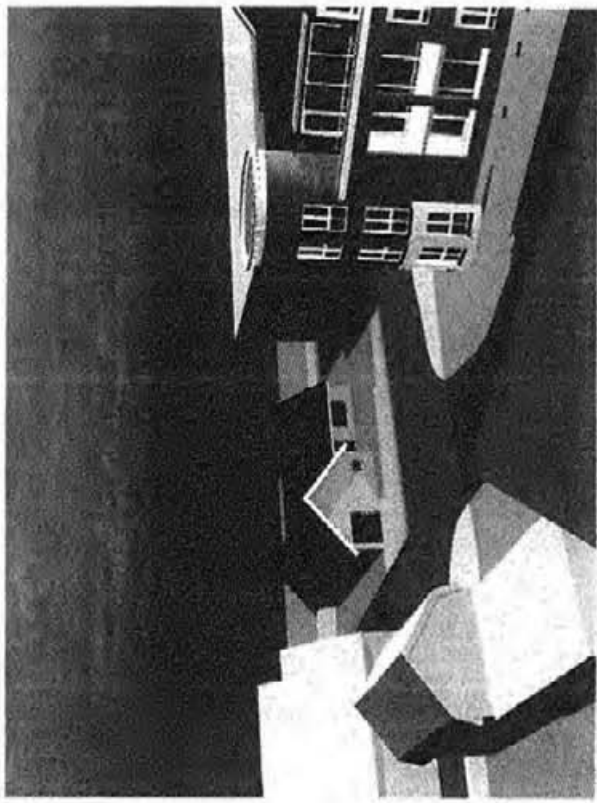
Bijlage: studies bezonning



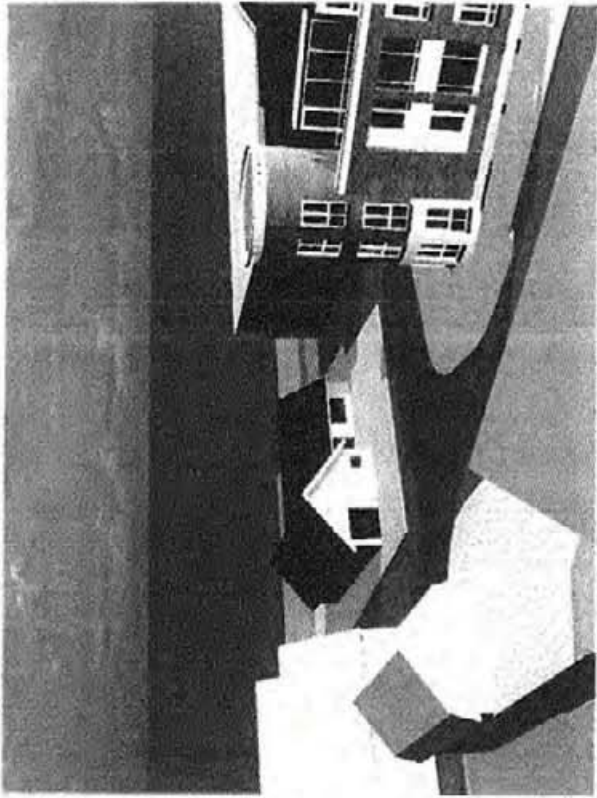
J. VENSTER ARCHITECTEN BV
KONINKLIJKE WEG 100, 3720 XG UTRECHT, THE NETHERLANDS
TEL: 06-51234567

14 JUNI

Zonnestudie Molenwal Oudewater



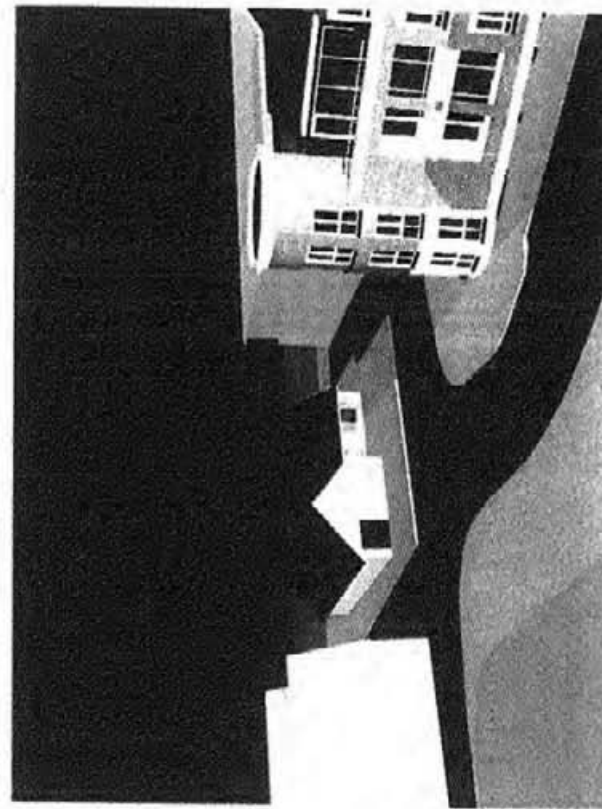
11h



13h



14h

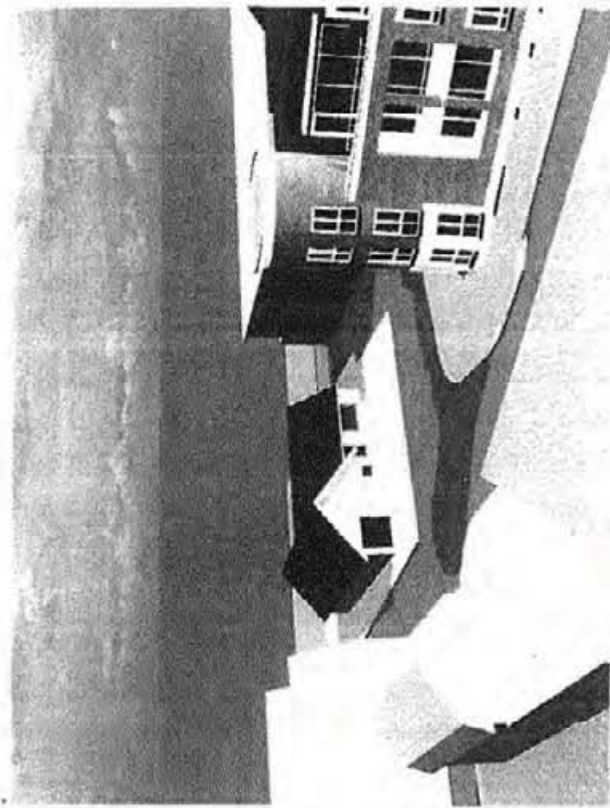


17h

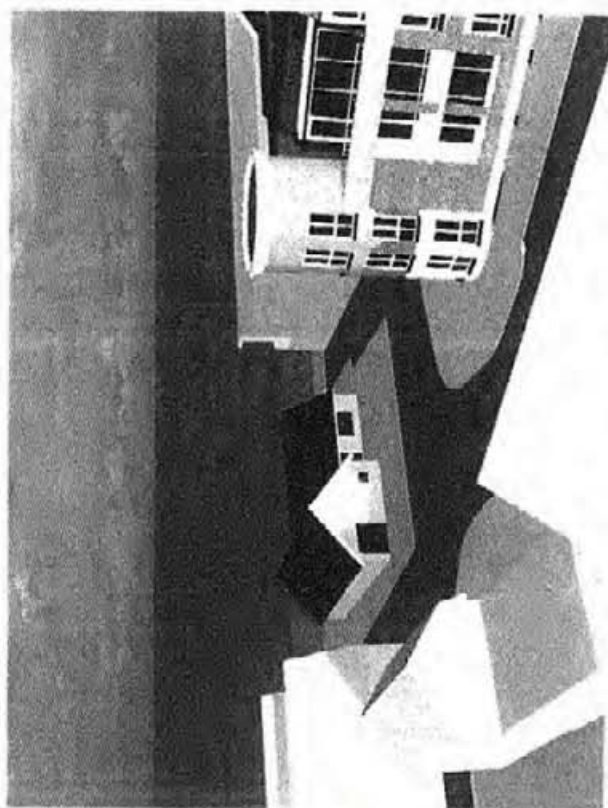
Zonnestudie Molenwal Oudewater

19 FEBRUARI

VENSTER ARCHITECTEN
THE INTEGRATED PRACTICE



13h

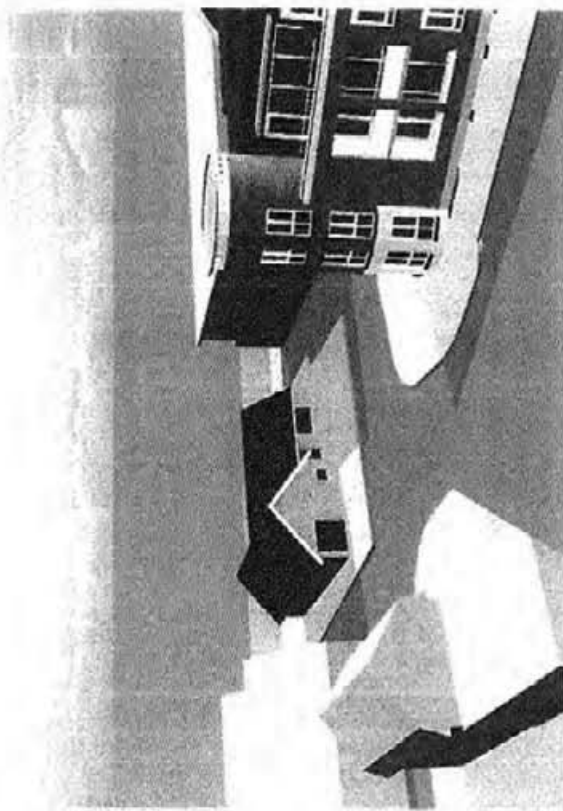


18h

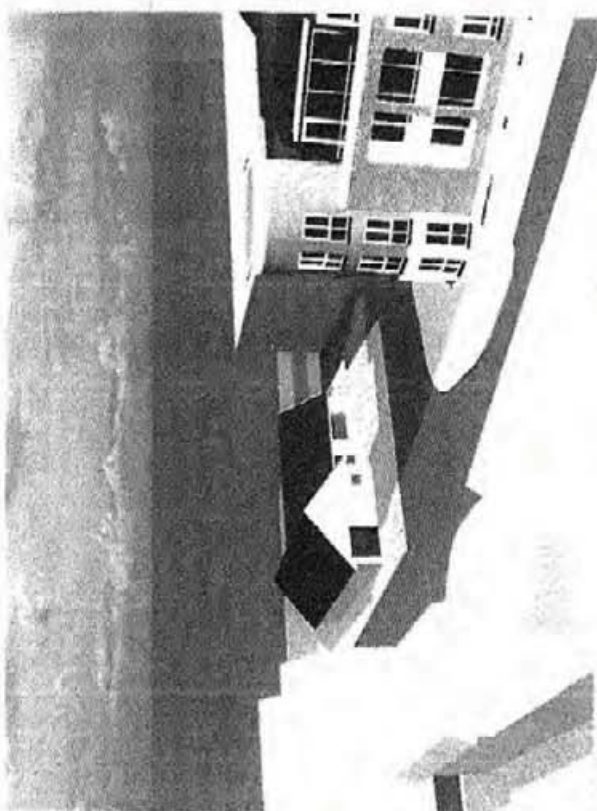
J. VENSTER
ARCHITECTEN
VAN NELLENDIJK 100

14 MAART

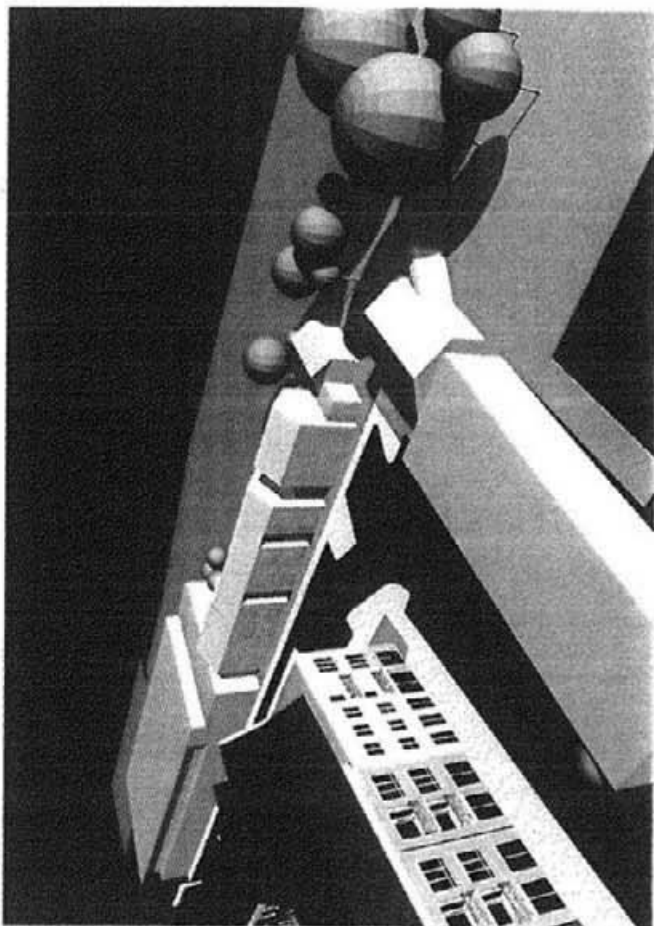
Zonnestudie Molenwal Oudewater



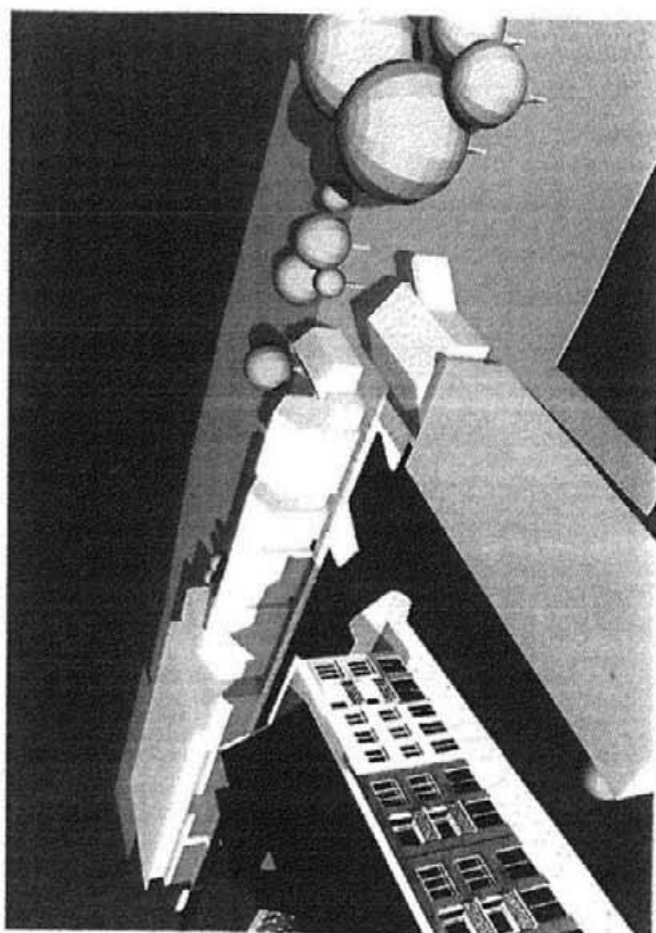
10h



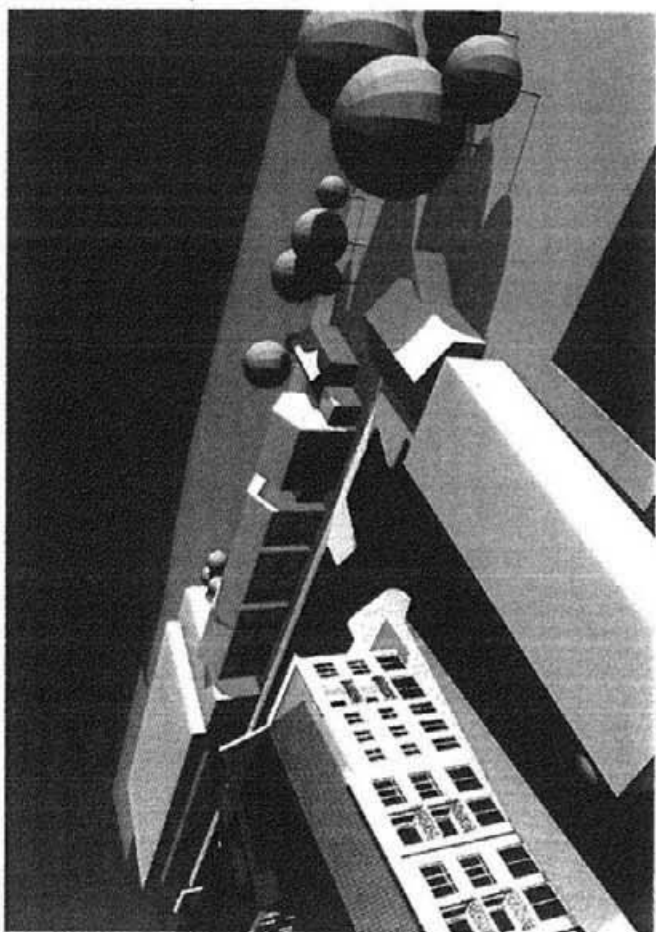
15h



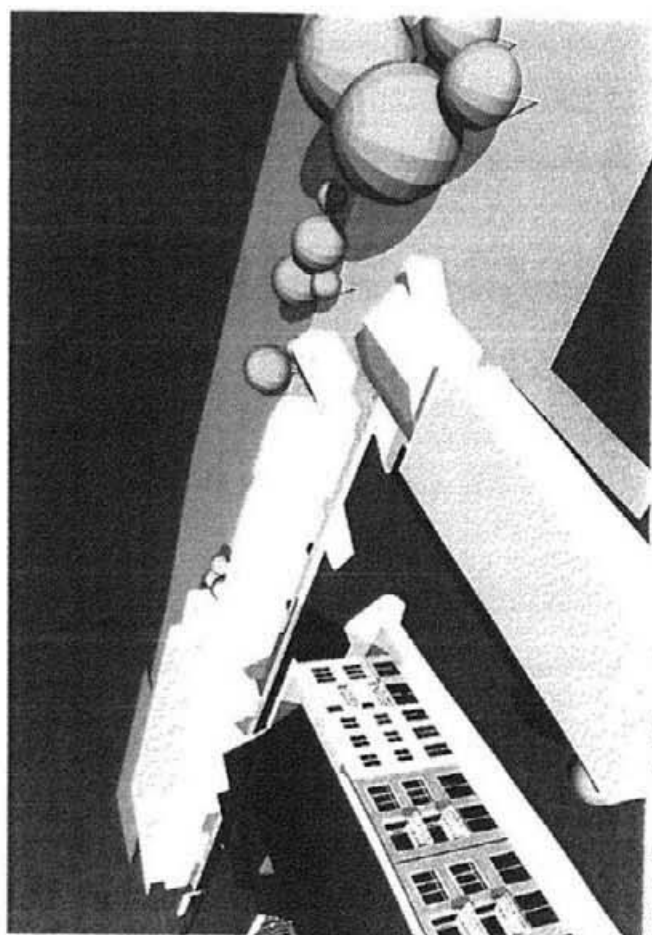
19 februari 12 uur



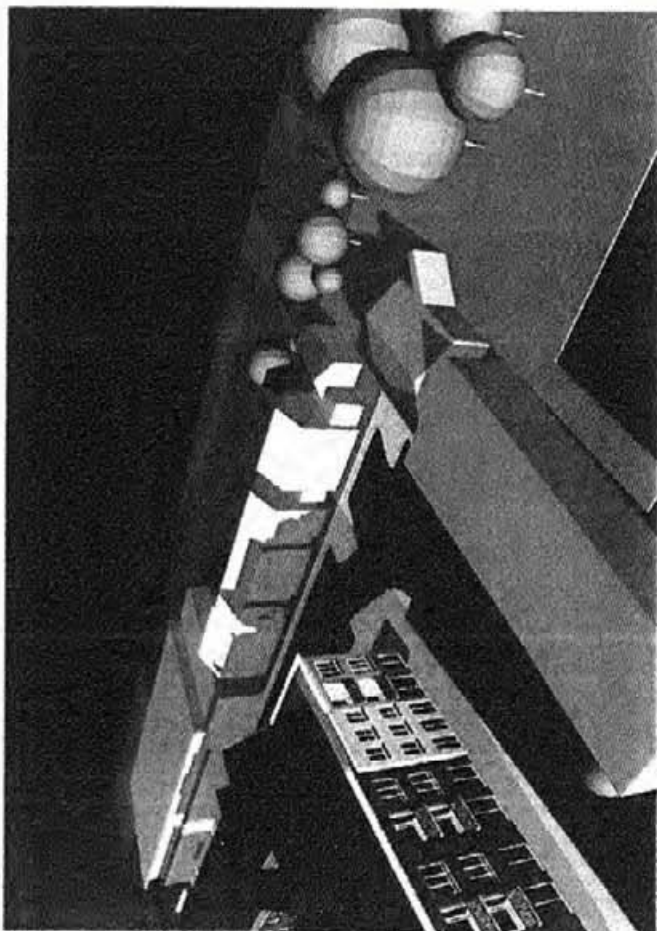
19 februari 15 uur



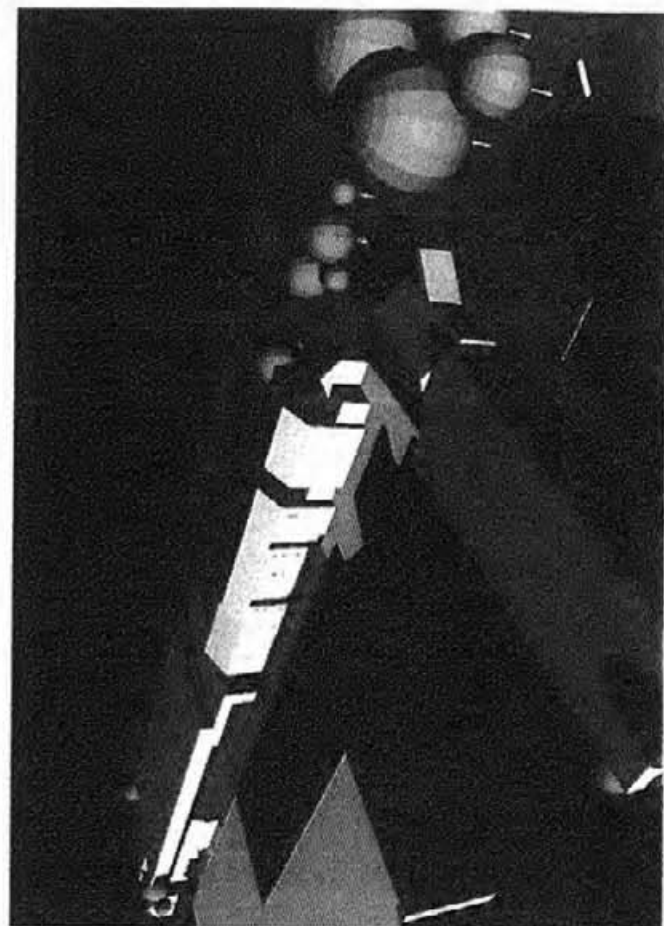
19 februari 10 uur



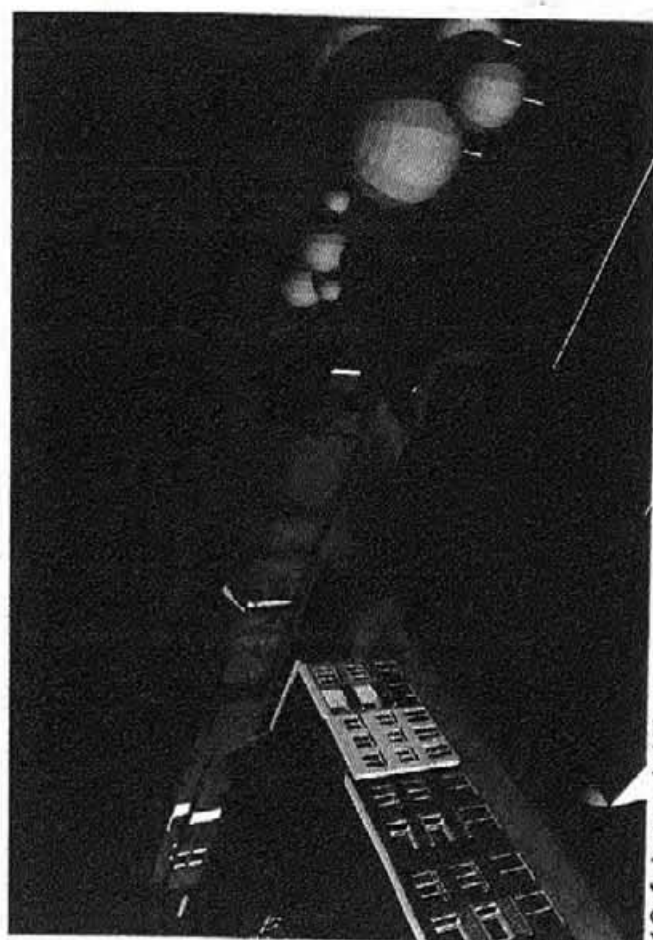
19 februari 14 uur



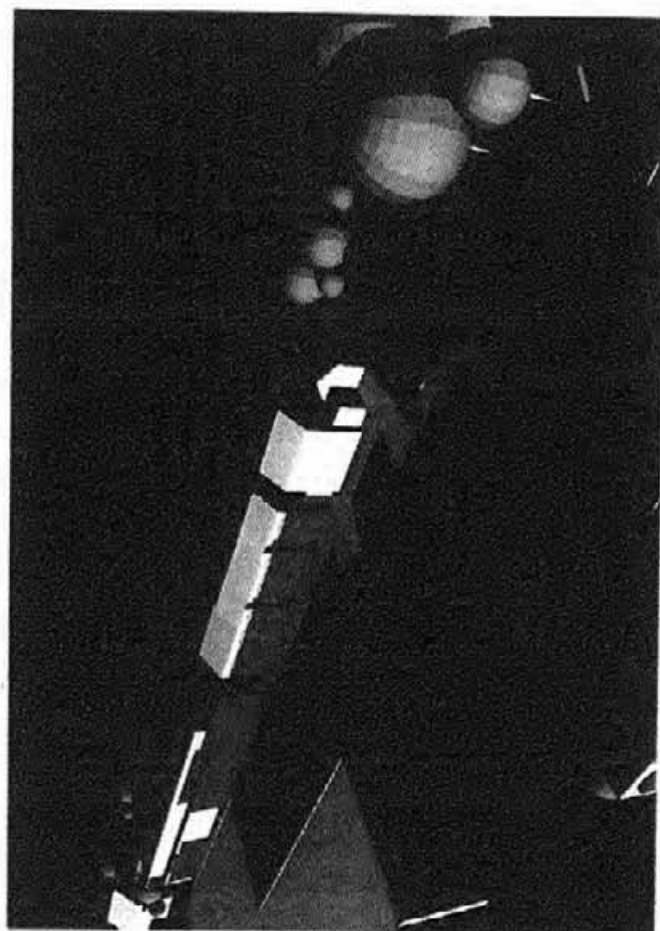
19 februari 16 uur



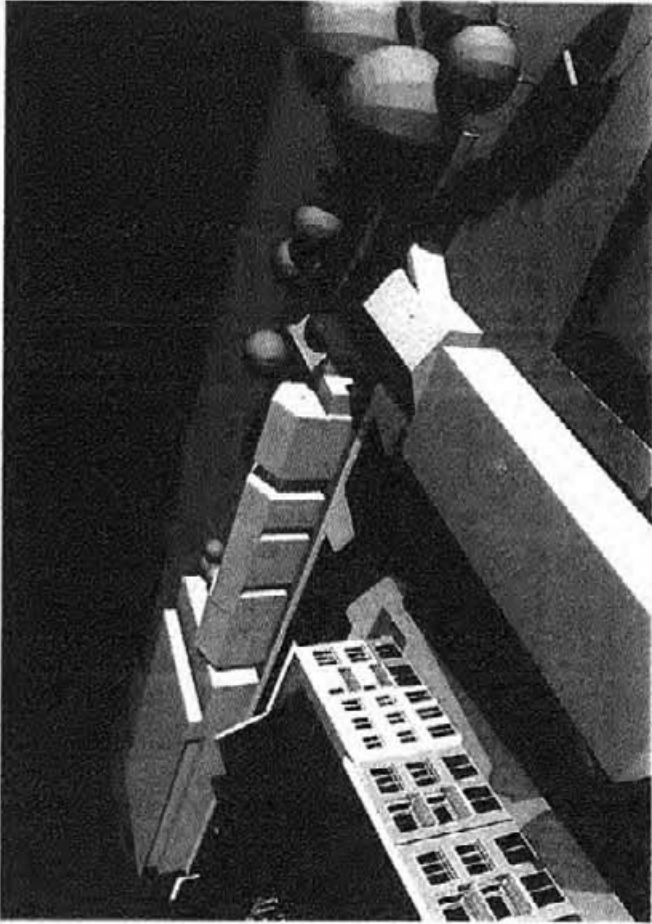
19 februari 16 uur (bestaand bestemmingsplan)



19 februari 17 uur



19 februari 17 uur (bestaand bestemmingsplan)



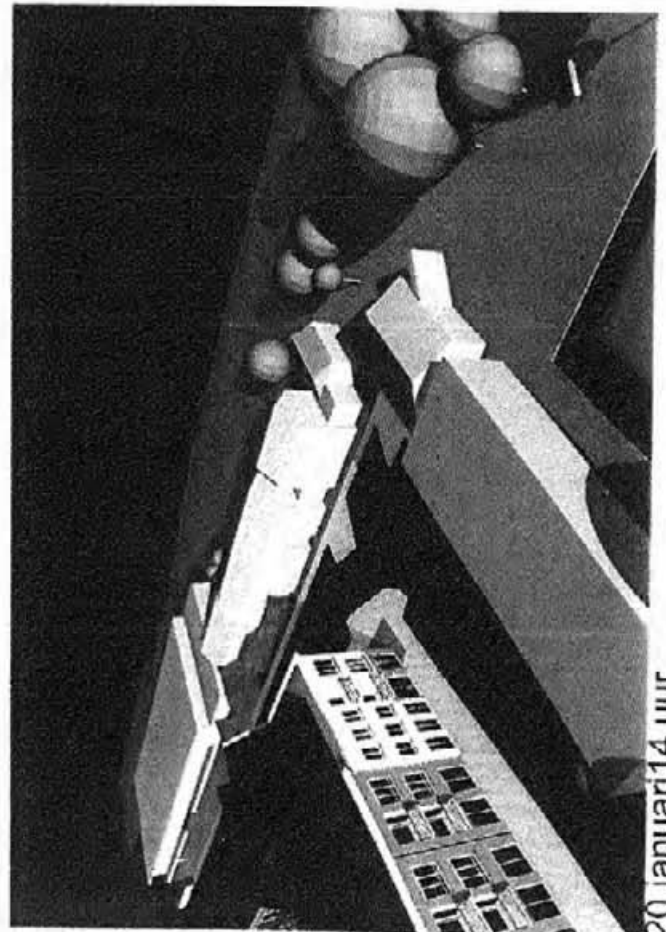
20 januari 12 uur



20 januari 15 uur



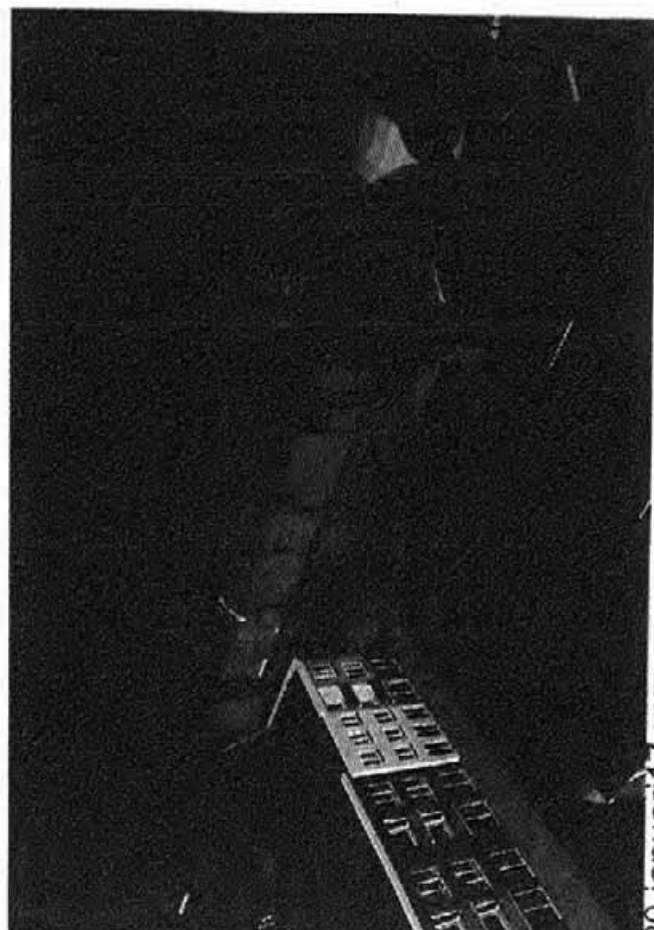
20 januari 10 uur



20 januari 14 uur



20 januari 16 uur



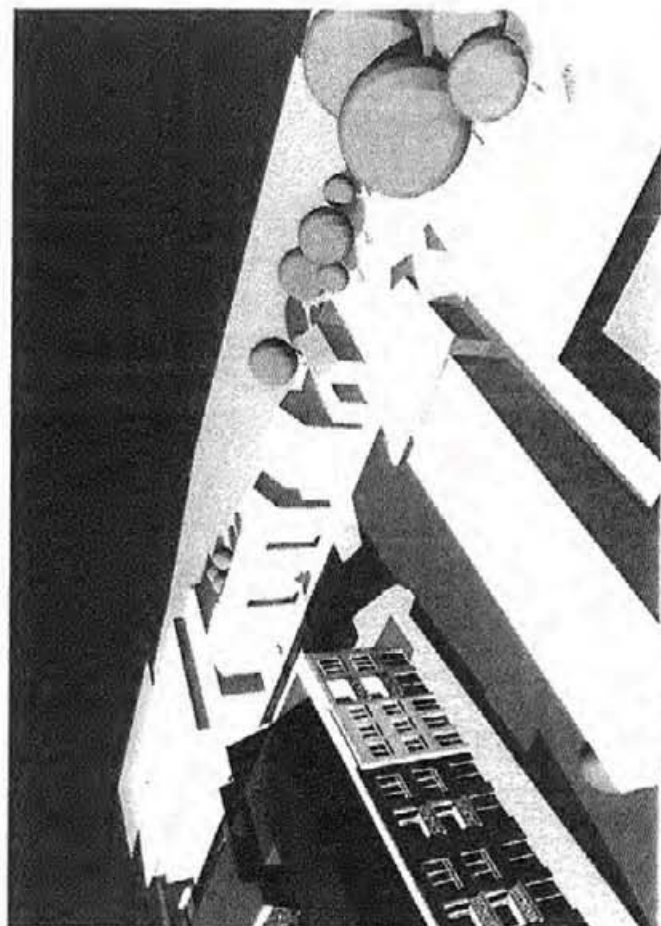
20 januari 17 uur



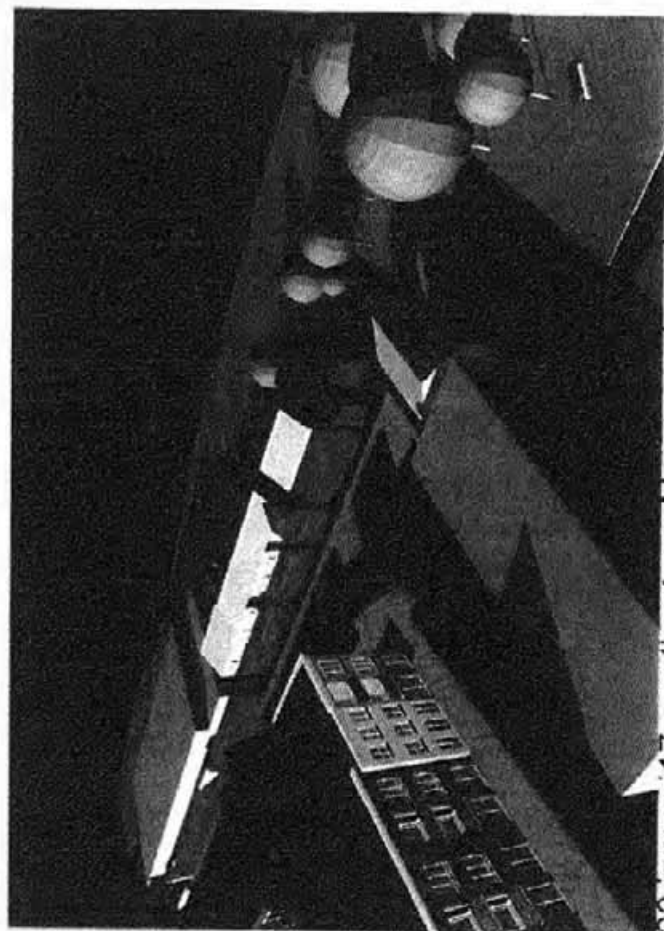
20 januari 16 uur (bestaand bestemmingsplan)



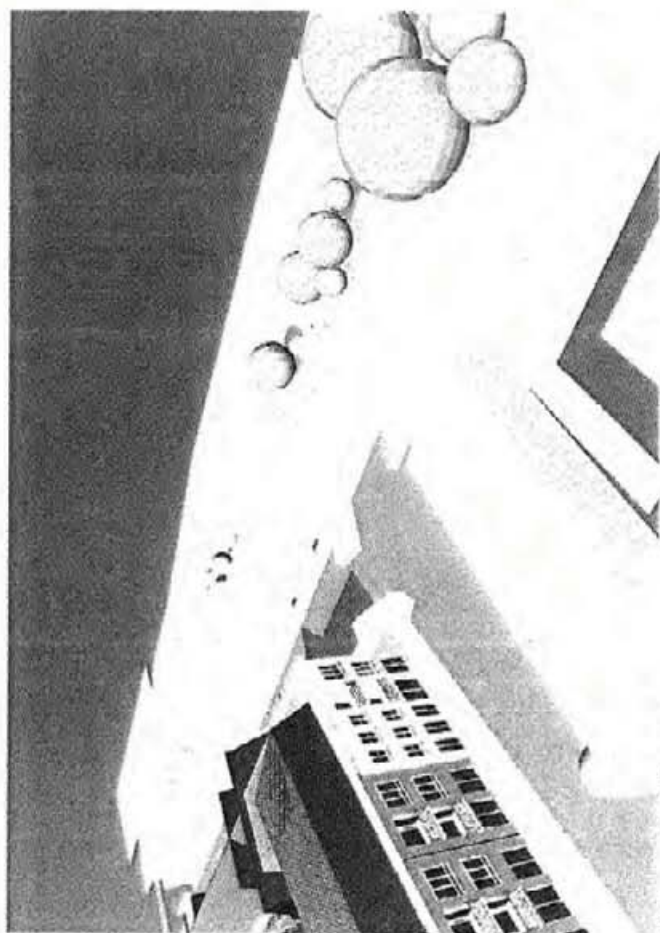
20 januari 17 uur (bestaand bestemmingsplan)



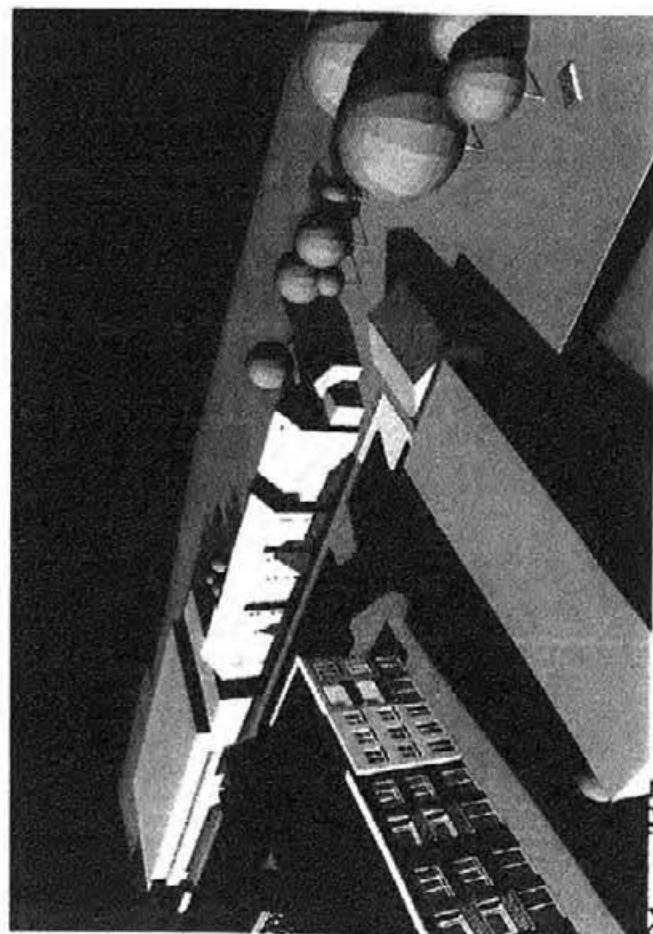
21 april 16 uur



20 januari 17 uur (bestaand bestemmingsplan)



21 april 15 uur.



21 april 17 uur

Gemeente Oudewater
Postbus 100
3420 DC OUDEWATER

DATUM 18 juni 2013
ZAAKENMERK Z-GRO_OBP-2013-2491
NUMMER 80E5BD37
UW BRIEF VAN 4 juni 2013
UW NUMMER -
BULAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer R. van Duinkerken
DOORKIESNUMMER 030-2583331
FAX 030-2583139
E-MAILADRES Robert.van.Duinkerken@Provincie-
Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerpbestemmingsplan
Molenwal

Geacht college,

In uw e-mail van 4 juni 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Molenwal" met ingang van 5 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend



HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE
RIJNLANDEN

GEMEENTE OUDEWATER
Ingekomen:

20 JUN 2013

Regnr:

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Oudewater
De heer F. Bots
Postbus 100
3420 DC OUDEWATER

Datum

19 juni 2013

Contactpersoon

ir. E.J. van der Werf

Doorkiesnummer

(030) 634 57 81

Uw brief d.d.

4 juni 2013

Uw kenmerk

Ons kenmerk

648128

Onderwerp

wateradvies ontwerpbestemmingsplan Molenwal

Bijlage(n)

-

Geachte heer Bots,

U hebt ons, in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpbestemmingsplan Molenwal gestuurd. U vraagt het waterschap om een reactie op dit plan. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Geen versnelde afvoer: Er is geen significante toename van verhard oppervlak, het gebied is in het verleden al verhard geweest;
- Veiligheid niet in het geding: Het plangebied ligt geheel buiten de zone waterstaatswerk van de regionale waterkering langs de Gekanaliseerde Hollandse IJssel;
- Grondwater: Ondergrondse bouwwerken worden waterdicht uitgevoerd.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u om ons te informeren wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld. Wij attenderen u erop dat voor eventuele grondwateronttrekking (ten behoeve van de bouw van de ondergrondse parkeervoorzieningen) een watervergunning van het waterschap vereist is.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Van der Werf. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 5781 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen


ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

Poldermolen 2
Postbus 550
3890 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl
www.destichtserijnlanden.nl



Gemeente Oudewater

Besluit vaststelling Hogere waarden, bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning Molenwal te Oudewater

– 3421 CM, Molenwal / Molenstraat te Oudewater; bouwen van 35 woningen en ruimte voor maatschappelijke dienstverlening (datum publicatie).

Overeenkomstig de Coördinatieverordening Oudewater 2010 zijn de besluiten inzake de hogere waarden (Wet geluidhinder), het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het woningbouwproject Molenwal gecoördineerd voorbereid.

Het besluit Hogere waarden heeft betrekking op de gevels van 5 woningen, waarop het geluidsniveau door de Utrechtse straatweg de wettelijke voorkeurswaarde overschrijdt. Burgemeester en wethouders hebben onder voorwaarden ontheffing verleend voor deze overschrijding door de hogere waarde waarden vast te stellen. In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels gemotiveerd vastgelegd, waar het bouwplan aan moet voldoen. De omgevingsvergunning is het resultaat van de toets van het bouwplan aan het bestemmingsplan, bouwverordening, bouwbesluit en welstandseisen.

De besluiten (incl. onderliggende stukken) liggen van ... t/m ... ter inzage bij de sector Ruimtelijke ontwikkeling, Economische zaken en Volkshuisvesting op het stadskantoor aan de Waardsedijk 219 te Oudewater. Het bestemmingsplan (met identificatiecode NL.IMRO.0589.0000190313-VA01) ligt ook digitaal ter inzage via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.oudewater.nl.

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn van ter inzage legging (beroepstermijn) tegen het vastgestelde wijzigingsplan en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Om te voorkomen dat het wijzigingsplan en de vergunning in werking treden, kan gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor zowel het indienen van een beroepsschrift als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de griffier van de Raad van State griffierecht (kosten) in rekening.