

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Papenhoef” Oudewater

Gemeente Oudewater
Sector Ruimtelijke ontwikkeling, Economische zaken en Volkshuisvesting
Versie: 4 december 2014

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Papenhoef” Oudewater

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Papenhoef’ heeft van 15 oktober 2014 tot en met 25 november 2014 ter visie gelegen en was in die periode digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondelinge een zienswijze in te dienen. In deze nota treft u de samenvatting van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Papenhoef te Oudewater en de reactie van de gemeente daarop aan.

Schriftelijke en mondelinge zienswijzen naar aanleiding van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Papenhoef”

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn de 7 zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De onder 4, 5 en 6 genoemde zienswijzen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater in plaats van aan de gemeenteraad. De onder 7 genoemde zienswijze is gericht aan de gemeente Oudewater in plaats van aan de gemeenteraad. Deze brieven zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. De zienswijzen 1 tot en met 7 zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De 7 ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het bestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nummer	Samenvatting	Reactie	Aanpassingen
01	VvE “IJselstaete”, Joostenplein 34, 3421 TC Oudewater		
	In de brief wordt aandacht gevraagd voor twee onderwerpen.		
a.	Voorgesteld wordt om van het Joostenplein als geheel een ‘voetgangersgebied’ te maken.	Het Joostenplein maakt deels onderdeel uit van het plangebied. In het kader van de verkeersveiligheid zal worden onderzocht of verkeersmaatregelen nodig zijn om tegemoet te komen aan dit zorgpunt.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Gevraagd wordt om voor het zware bouwverkeer een noodvoorziening te treffen door middel van een brug over de Kerkwetering ter hoogte van de brandweerkazerne.	Wij zullen met initiatiefnemer afspraken maken over de wijze waarop het bouwverkeer zal kunnen plaatsvinden, zodat tijdens de bouw zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt bezorgd. De suggestie van insprekers zullen wij hierbij betrekken. Dit betreft overigens een uitvoeringsaspect, waarin dit bestemmingsplan niet kan voorzien.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
02	Fam. G. van Lieshout, Joostenplein 3, 3421 TC Oudewater		
	Het plan wordt toegejuicht, met dien verstande dat bouwverkeer tijdens de bouwperiode geen gebruik maakt van het Joostenplein. Dit dient plaats te vinden door middel van een noodbrug bij de brandweerkazerne of bij de weegbrug.	Zie reactie onder zienswijze 01, sub b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
03	F.H.M. Verbeij, Joostenplein 34, 3421 TC Oudewater		
a.	Aandacht wordt gevraagd voor de routing van het bouwverkeer vanaf/ naar de J.J. Vierbergenweg tijdens de bouwperiode.	Zie reactie onder zienswijze 01, sub b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	De overlast van verkeer en parkeren wordt afgewenteld op de naaste omgeving. Er worden voorstellen aangedragen voor de bereikbaarheid en	De bestaande infrastructuur buiten het plangebied voorziet in een goede bereikbaarheid van zowel de twee appartementengebouwen als het	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	parkeren.	Theehuis. In het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde planontwikkeling. Het bestemmingsplangebied beperkt zich overigens tot de locatie Papenhoef.	
04	A. van Oosten, Joostenplein 22, 3421 TC Oudewater		
a.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over het 'verrommelde gebied'. Dit is te wijten aan onvoldoende onderhoud van het groen en het theehuis.	Deze planontwikkeling maakt het mogelijk om twee appartementengebouwen te kunnen oprichten met een verbreding van de functie van het theehuis. Tijdens uitvoering van deze (bouw) plannen kan gelijktijdig het aanwezige groen en water worden heringericht, zodanig dat het gebied weer aantrekkelijk wordt voor de omgeving.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Een ontsluiting via het Joostenplein wordt niet voorgestaan. Gevraagd wordt andere opties te onderzoeken, bijvoorbeeld via het Arminiusplein/ Westsingel.	Zie reactie onder zienswijze 01, sub a.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Gevraagd wordt om het voetpad vanaf de J.J. Vierbergenweg naar het bestaande voetpad aan de Papenhoef te behouden. Het is niet duidelijk of dit voetpad in het bestemmingsplan gehandhaafd blijft.	Binnen de bestemming 'Groen' zijn voetpaden mogelijk. In de detailuitwerking van de plannen wordt bekeken of het praktisch is om de verbinding te behouden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Gevraagd wordt het aantal parkeerplaatsen in het plangebied uit te breiden, omdat de parkeerdruk bij het Joostenplein zal toenemen.	Zoals briefschrijver terecht in zijn brief opmerkt wordt voldaan aan de parkeernorm om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Niet kan worden afgedwongen dat bezoekers toch elders gebruik maken van bestaande openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. Feit is dat deze planontwikkeling kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hieruit volgt dat er in het plangebied aan het Joostenplein geen grotere parkeerdruk ontstaat als gevolg van realisatie van de twee nieuwe appartementengebouwen. Overigens zal door herinrichting van het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen met 10 toenemen. Een verdergaande uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wordt niet nodig geacht.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
05	B. Lissenburg, Westsingel 1, 3421 TJ Oudewater		
a.	Briefschrijver is van mening dat het groengebied, dat dicht tegen de binnenstad aanligt, onbebouwd dient te	Niet kan worden ontkend dat het groengebied onbebouwd blijft. Daar tegenover staat dat de	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het

	blijven. Met niet al te hoge kosten kan het groengebied worden verbeterd. In de komende periode worden al veel woningen gebouwd, ook op locaties die al lang braak liggen. Ontwikkeling van deze braakliggende gebieden (zoals St. Jansstraat, terrein bij machinefabriek) zou meer voor de hand liggen dan bebouwing van het laatste stukje 'stadsgroen' met dure appartementen.	twee woongebouwen en het theehuis dusdanig in het groen worden ingepast, dat de belevingswaarde hiervan wordt vergroot door daarnaast ook waterpartijen en paden aan te leggen. Voor de locatie St. Janstraat is een woningbouwplan in ontwikkeling. Voor de Westerwal wordt al sinds de jaren 90 getracht een woonontwikkeling tot stand te brengen. Dat dit tot nu toe niet van de grond komt kan aan dit plan niet in de weg staan. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat het hier gaat om woningbouw in een marktsegment dat uniek is voor Oudewater en deze regio. In het kader van de (regionale) ruimtelijke agenda (met provincie, Lopik, Montfoort en IJsselstein) en de woonvisie wordt momenteel onderzoek gedaan naar demografische ontwikkelingen met de daaruit voortvloeiende ruimtelijke implicaties. Hoewel er over en weer (nog) geen verplichtingen bestaan voor wat betreft afstemming van woningbouwprogramma's zal deze planontwikkeling hierin een plek krijgen, Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de provincie Utrecht met dit ontwerpbestemmingsplan heeft ingestemd (zie zienswijze 07).	bestemmingsplan
b.	Naast het kwijtraken van uitzicht op het groen is de toegangsweg naar de bebouwing direct aangrenzend op zijn erf/ perceel.	Aan een bepaalde planologische situatie op een zeker moment kan ten gevolge van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied bij het verstrijken der jaren geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Briefschrijver is van mening dat deze planontwikkeling waardevermindering oplevert van zijn woning.	Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij burgemeester en wethouders wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld. Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt overigens niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan.	
06	M. van Wijngaarden en T. Klene, Westsingel 3, 3421 TJ Oudewater		
	Deze inspraakreactie is identiek aan zienswijze 05.	Voor een antwoord hierop wordt verwezen naar onze reactie onder zienswijze 5.	Zie standpunt onder zienswijze 5.
07	Provincie Utrecht		
	Het ontwerpbestemmingsplan geeft 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.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassingen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Nummer	Samenvatting	Reactie	Aanpassingen
	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden		
	Bij brief van 27 oktober 2014 heeft het hoogheemraadschap medegedeeld geen zienswijze in te dienen, omdat het ontwerpbestemmingsplan, voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Wel heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen gemaakt, waarvan is afgesproken dat deze ambtshalve worden meegenomen.	De opmerkingen worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.	
	<u>Bestemming 'Water'</u> De watergang die tegen de waterkering aan ligt is een primaire watergang. Het hoogheemraadschap streeft ernaar dat primaire watergangen worden bestemd met de bestemming 'Water'. Gevraagd wordt dit punt op de verbeelding aan te passen.	De primaire watergangen in het plangebied zullen als 'Water' worden bestemd op de verbeelding.	De verbeelding wordt aangepast door de primaire watergangen als 'Water' te bestemmen.
	<u>Waterparagraaf</u> In de waterparagraaf is een zinsnede opgenomen dat de Lekdijk wordt verhoogd met 3 meter. Dit is niet correct. De verhoging van de Lekdijk moet nog worden bepaald en zal eerder in de orde van grootte van 0,30 m zijn. Gevraagd wordt in deze zin geen getal te noemen.	De in de plantoelichting opgenomen verhoging van de Lekdijk wordt geschrapt in de waterparagraaf.	In de waterparagraaf wordt het getal geschrapt, waarin de verhoging van de Lekdijk is genoemd.
	<u>Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro</u> In deze paragraaf van de toelichting is het proces van het vooroverleg beschreven, inclusief de voorgenomen wijziging van de status van de primaire waterkering. Geadviseerd wordt om in de waterparagraaf ook een verwijzing op te nemen naar deze paragraaf over het vooroverleg.	In de waterparagraaf wordt een verwijzing opgenomen naar de resultaten van het vooroverleg.	De waterparagraaf wordt aangepast door hierin een verwijzing op te nemen naar de paragraaf met betrekking tot het vooroverleg.
	<u>Waterpeilen en aanleghoogte</u> In de bijlage bij de toelichting is een dwarsprofiel opgenomen. Hierin is ook het waterpeil in de watergangen aangegeven. Dit waterpeil is niet correct.	In de dwarsprofiel is het waterpeil niet juist weergegeven. Deze omissie wordt hersteld door aanpassing van het dwarsprofiel.	Het dwarsprofiel wordt aangepast met het correcte vast peil van NAP – 1,65 m.

	Volgens het vigerende peilbesluit Driebruggen liggen de watergangen in peilgebied PG0761, waar een vast peil geldt van NAP - 1,65 m. Dit betekent dat het vloerpeil van de halfverdiepte parkeerkelder ongeveer 2 cm onder het streefpeil ligt.		
	In dit verband wordt erop gewezen dat de parkeerkelder een vloeistofdichte constructie dient te krijgen. Ook moet rekening worden gehouden met mogelijke stijging van de waterstand bij hevige neerslag. Een stijging van 40 cm dient zonder meer mogelijk te zijn zonder dat het oppervlaktewater de parkeerkelder in kan stromen. Geadviseerd wordt om de inrit en de (ventilatie)openingen ruim boven het omliggende maaiveld aan te brengen. Dit in verband met de veranderingen in het klimaat en de intensieve regenbuien. De kans dat het waterpeil met meer dan 40 cm stijgt zal in de toekomst alleen maar groter worden. Hiervoor wordt verwezen naar de ondertekening van de intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie op 9 oktober 2014.	Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de door het Hoogheemraadschap gemaakte opmerkingen. In de te verlenen omgevingsvergunning(en) voor de activiteit bouwen zullen de aanbevelingen als voorwaarden worden meegenomen. Op deze wijze kan worden tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het hoogheemraadschap.	Geen aanpassingen.