



## Gemeente Oudewater

### Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Hekendorperweg 36'

Forum Ruimte  
26 februari 2013 +  
3 april 2013

### Voorstel

Stel het bestemmingsplan gewijzigd vast.

Raad  
~~14 maart 2013~~  
18/4/2013

### Inleiding

Zoals u weet is voor het in onbruik geraakte deel van de touwfabriek op het perceel Hekendorperweg 36 om de fabrieksfaciliteiten om te vormen tot woningen.

De plannen zijn verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan en een concept-omgevingsvergunning. De plannen zijn gepubliceerd en hebben tussen 7 november en 18 december 2012 ter inzage gelegen.

Over de plannen zijn drie zienswijzen en twee reacties ingediend. Deze liggen bij de stukken ter inzage. In bijgevoegde reactienota wordt hierop ingegaan.

Wij stellen u voor de reactienota te volgen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Met gebruikmaking van de door uw raad vastgestelde coördinatie-regeling verlenen wij dan de omgevingsvergunning.

Portefeuillehouder:  
J.W. van Wijngaarden

voorstelnummer

6

### Argumenten

1. *De zienswijzen worden in de reactienota afdoende weerlegd.*

In de reactienota wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden beargumenteerd terzijde geschoven.

2. *Waar mogelijk wordt aan bezwaren tegemoet gekomen.*

Met name waar het gaat om de belangen van het aan het plangebied grenzende agrarisch bedrijf is het plan aangescherpt zodat de kans op wederzijdse problemen minimaal is.

3. *Naast een aantrekkelijke invulling van een verwaarloosd terrein opent dit plan mogelijkheden voor behoud en herstel van historische waarden.*

Het plan voorziet in een gevarieerde soort woonbebouwing waarin de historische contouren zoveel mogelijk worden behouden. Daarnaast vormt het plan een (financiële) basis voor het behoud en herstel van de aanwezige monumentale waarden, zoals de touwbaan en de schoorsteen.

### Kanttekeningen

Niet van toepassing.

### Financiële toelichting

Alle kosten van planontwikkeling en inrichting komen voor rekening van de ontwikkelaar. Het openbaar gebied wordt conform de eisen van de gemeente ingericht en, na voltooiing, om niet aan de gemeente overgedragen. De ontwikkelaar heeft een planschadeovereenkomst getekend.

Negatieve financiële gevolgen voor de gemeente zijn daarom niet te verwachten.

### Uitvoering

De uitvoering wordt ter hand genomen na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, of nadat een eventueel verzoek om voorlopige voorziening tegen het bestemmingsplan of de vergunning is afgewezen.

### Samenwerking

Niet van toepassing.



**Subsidiemogelijkheden**

Niet van toepassing

**Integraliteit**

Niet van toepassing

**Duurzaam inkopen**

Niet van toepassing

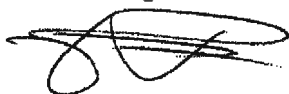
**Achterliggende stukken**

- ontwerpbestemmingsplan
- ingediende zienswijzen
- reactienota zienswijzen
- concept omgevingsvergunning

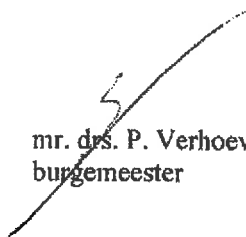
**Communicatie**

De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd voor het forum Ruimte.

Burgemeester en wethouders



mr. P.E. Holtrigter  
secretaris

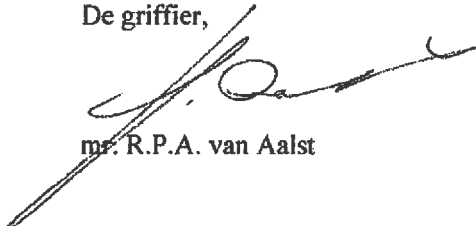


mr. drs. P. Verhoeve  
burgemeester

Door de Raad is op <sup>18 april</sup> ~~14 maart~~ 2013 met algemene stemmen/~~in meerderheid~~ <sup>\*</sup> besloten:

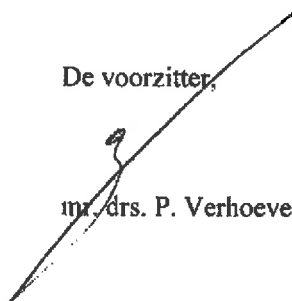
Het bestemmingsplan "Hekendorperweg 36" vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen, genoemd in hoofdstuk 4 van de reactienota zienswijzen

De griffier,



mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

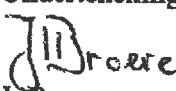

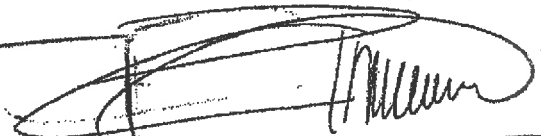

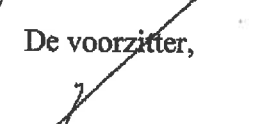


mr. drs. P. Verhoeve

\* met inachtneming van het verzoek van de afdelingen van CU/SGP, CDA = UUD/D66



**AMENDEMENT**

<p>Voorstel nr. 6</p>		
<p>Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hekendorperweg 36'.</p>		
<p>De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 18 april 2013.</p>		
<p>Ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater, stelt voor om de tekst van de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te wijzigen als volgt:</p> <p>Op pagina 17 wordt aan paragraaf '4. Overzicht wijzigingen', onder 'Toelichting' de volgende tekst toegevoegd:</p> <p><i>4. De op 2 april 2013 tussen Maatschap Van der Wind en NL Development gesloten en getekende overeenkomst met de titel 'Overeenkomst tot tegemoetkoming bezwaarschrift (zienswijze)' wordt aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.</i></p>		
<p><u>Toelichting:</u> Met dit amendement wordt bewerkstelligd dat de gemaakte afspraken tussen Maatschap N. van der Wind en NL Development een plek krijgen in de toelichting op het bestemmingsplan.</p>		
<p>Ondertekening en naam:</p> <p> J. Broere Fractie ChristenUnie-SGP</p>	<p> K. de Bruijn Fractie CDA</p>	<p> A.P.M. van Wijk Fractie VVD/D66</p>
<p>Dit amendement is: aangenomen / <del>verworpen</del> in de vergadering van 18 april 2013.</p>		
<p>Stemverhouding:</p> <p><u>Fracties voor:</u> CDA, VVD/D66 CU-SGP, PvdA Onafhankelijk</p>	<p><u>Fracties tegen:</u> ..... ..... .....</p>	
<p>De griffier,  mr. R.P.A. van Aalst</p>	<p>De voorzitter,  mr. drs. P. Verhoeve</p>	



**DE KONING & WITZIER**  
MAKELAARS IN LANDELIJK ONROEREND GOED

Oosteinde 32  
3466 LB Waarder (ZH)  
T 0348 - 50 22 24  
F 0348 - 50 13 34  
info@koningwitzier.nl  
www.koningwitzier.nl

## Overeenkomst tot tegemoetkoming bezwaarschrift (zienswijze)

Versie I : 21 maart 2013

Versie II : 02 april 2013

Ondergetekenden,

Maatschap N. van der Wind, Hekendorperweg 42, 3421 VL Oudewater, tel: 0348-563295, email: [vanderwind@hotmail.com](mailto:vanderwind@hotmail.com)

Hierna te noemen Van der Wind,

NL Development, vertegenwoordigd door de heer ir. H.J. Hollander, Postbus 85493, 2508 CD Den Haag, tel: 070-3601424 / 06-22967494, email: [hollander@nl-development.nl](mailto:hollander@nl-development.nl)

Hierna te noemen de ontwikkelaar,

### In aanmerking nemende dat:

1. De ontwikkelaar gezamenlijk met de Touwfabriek Oudewater de exploitatie van een terrein ter hand heeft genomen ter realisering van woningen achter de bestaande Touwfabriek onder de naam DE OUDE TOUWFABRIEK.
2. De ontwikkelaar hiervoor een bestemmingsplanwijziging wil laten vaststellen, waarop Van der Wind bezwaar (zienswijze) heeft gemaakt.
3. Het bezwaar van Van der Wind een schriftelijk bezwaarschrift is, door hen opgesteld op 14 november 2012 en bij de gemeente Oudewater ingekomen op 15 november 2012.
4. Partijen op 21 maart 2013 op kantoor Oosteinde 32 te Waarder met elkaar afspraken hebben gemaakt met als basis een tweetal tekeningen welke aan deze overeenkomst zijn aangehecht.
5. Partijen hebben de afspraak gemaakt hun afspraken schriftelijk vast te leggen.

### Partijen zijn het navolgende overeengekomen:

1. Hetgeen op de tekening rood is weergegeven voor de sloot naast Van der Wind, wordt niet gedempt. Het blauwe gedeelte wordt ook niet opengemaakt voor water.
2. Het blok 'T' op de tekening wordt niet voorzien van vlonders of loopplanken.
3. Overige blokken grenzend aan Van der Wind krijgen geen vlonders boven het water.
4. De nieuwe bebouwing, onder andere bij blok 'T' en 'M', schuift de gevel aan de landzijde maximaal 60 cm de sloot in. Deze 60 cm wordt gerekend vanaf de huidige natuurlijke waterlijn (waterspiegel).
5. De ontwikkelaar heeft en zal in de op te stellen koopovereenkomsten met de kopers opnemen:

- 'Een verbod het belende weiland te betreden ten behoeve van de eigenaar van de aangrenzende kavel (met name voor de woningen in de blokken Q, R, M, P en T)'

N. van der Wind  
N. van der Wind



- *'Koper is zich ervan bewust dat de eigenaar van de aangrenzende kavel hierop een melkveehouderij bedrijft en daarvoor een milieuvergunning heeft. Koper zal in de toekomst geen bezwaar aantekenen tegen de bedrijfsvoering zoals deze nu plaatsvindt, mits dit ook binnen de wettelijke kaders (welke hiervoor staan) acceptabel is.'*
6. Van der Wind verklaart:
- binnen 3 werkdagen na ondertekening door beide partijen
    1. bovenvermeld bezwaarschrift bij de gemeente Oudewater in te trekken
    2. alle overige door hem ingediende mondelinge danwel schriftelijke bezwaren bij de andere instanties aangaande dit onderwerp in te trekken (denk onder andere aan Provincie, Waterschap, etc.)
    3. geen bezwaren, zienswijzen in de ruimste zin van het woord tegen het betreffende plan, zoals het er nu ligt, meer te zullen gaan indienen
7. De sloot die het hier betreft is een legger watergang met als hoofdfunctie "agrarisch".

Aldus opgemaakt te Waarder en ondertekend te

Waarder, 02 april 2013

Maatschap N. van der Wind

*Maatschap N. van der Wind*

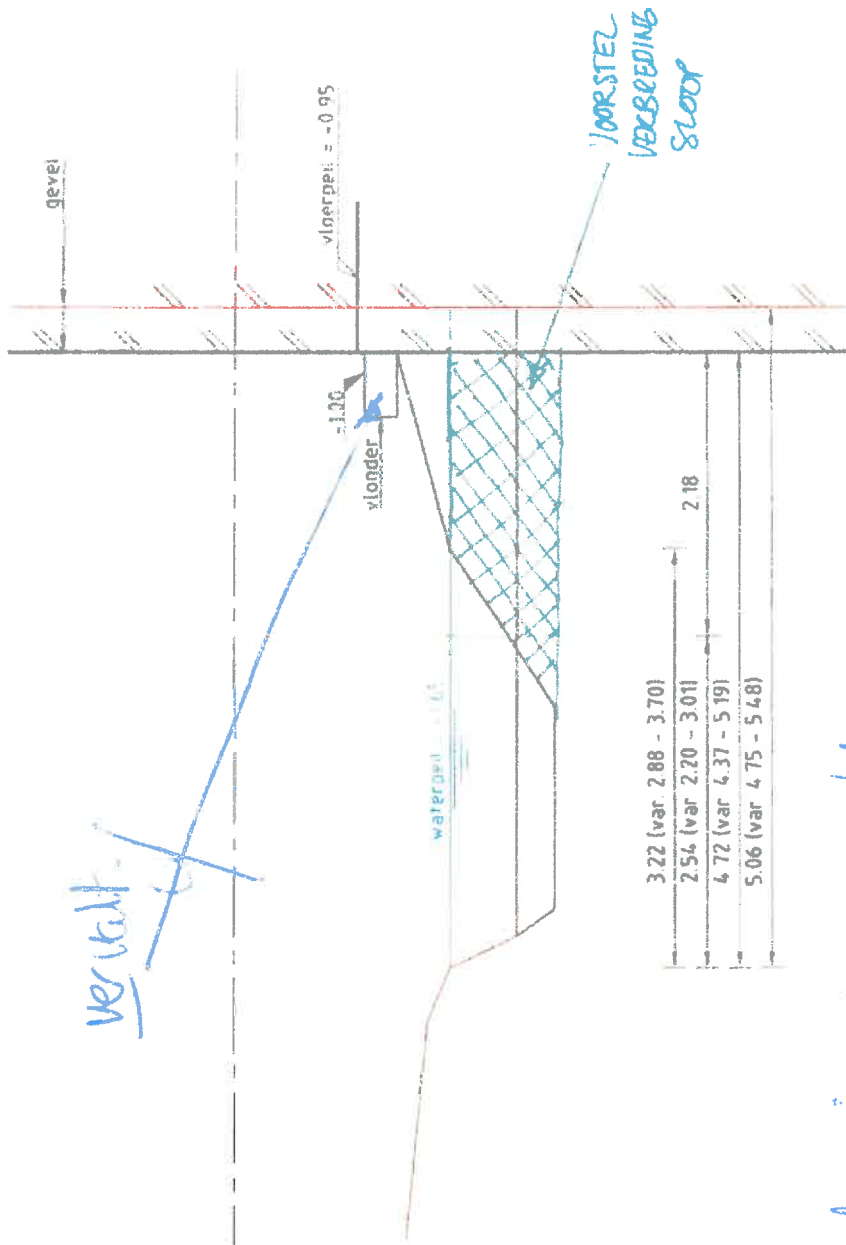
Waarder, 02 april 2013

NL Development  
H.J. Hollander

Bijlagen: Plattegrondstekening  
Dwarsprofiel t.p.v. bouwnr. 5 (blok T)

- = oude situatie
- - - = nieuwe situatie
- · - · - = kadastrale grens
- · - · - · = open water

N.A.P.



3.22 (var 2.88 - 3.70)  
 2.54 (var 2.20 - 3.01)  
 4.72 (var 4.37 - 5.19)  
 5.06 (var 4.75 - 5.48)

VOORSTEL  
 VERBODING  
 SLOOP

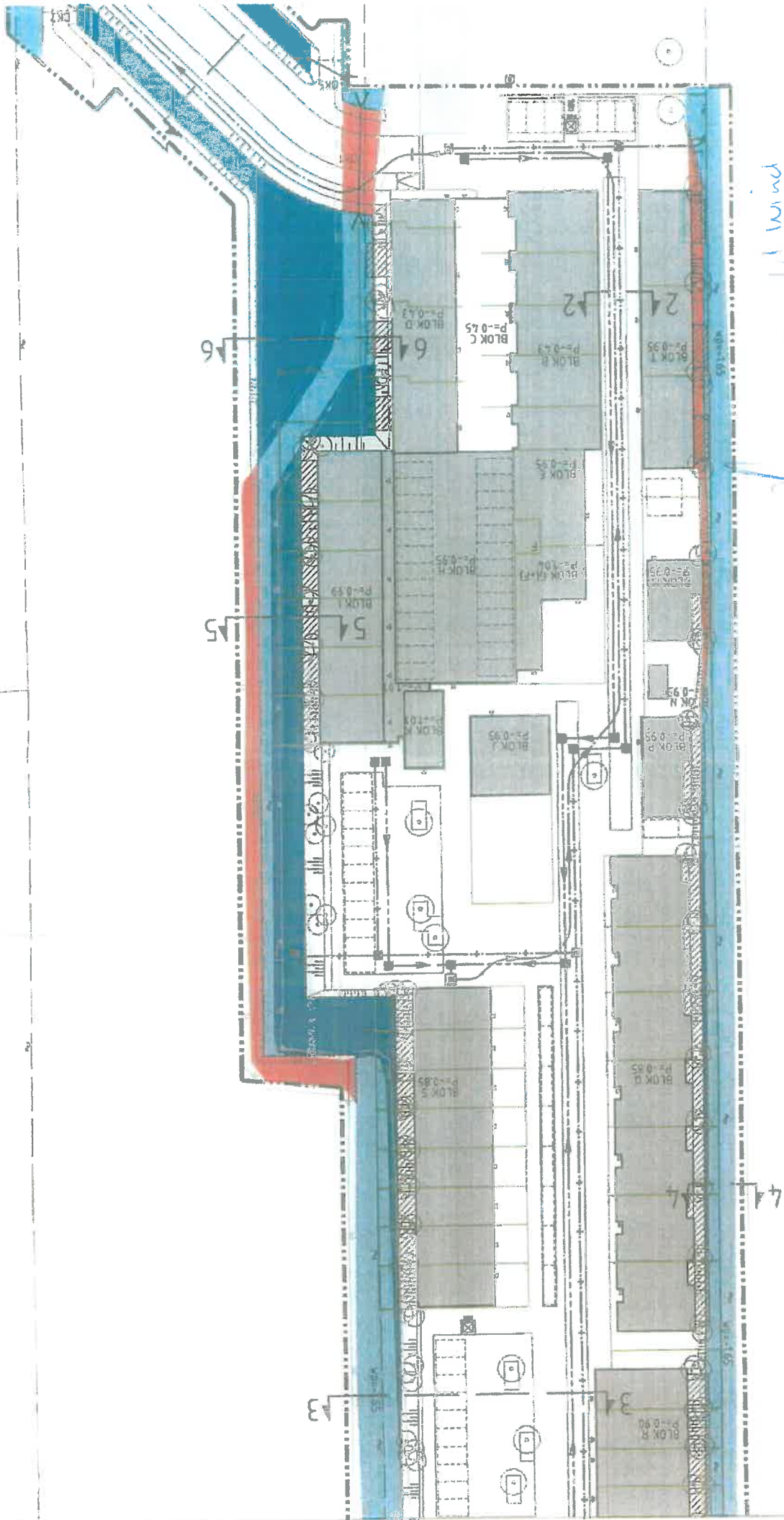
~~vervalt~~

Nota. weder typh na bebouwing is 4,37 tot 5,19 meter.

Dwarsprofiel t.p.v. bouwnr. 5 (blok T)

Schaal 1:50  
 Maten in meters  
 hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Van yld Wind  
 M. B. B. B.



WIND  
 Wind  
 byłoby to ciekawostka dla tegom... (zainsuzy) mezwarschoft

**Oudewater**

bestemmingsplan Hekendorperweg 36

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**identificatie**

projectnummer:

141201.15790.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

**planstatus**

datum:

03-04-2013

opdrachtgever:

NL-development BV





## **Inhoud**

<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
<b>2. Behandeling zienswijzen</b>	5
<b>3. Behandeling overige reacties/advies</b>	15
<b>4. Overzicht wijzigingen</b>	17

### **Termijn**

Het ontwerpbestemmingsplan Hekendorperweg 36 heeft tussen 7 november 2012 en 18 december 2012 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), heeft de mogelijkheid bestaan om de plannen te raadplegen. Gedurende deze periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan.

### **Zienswijzen en ontvankelijkheid en overige reacties**

De gemeente heeft twee zienswijzen ontvangen. Het betreffen twee omwonenden. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Afgezien van deze zienswijzen heeft de gemeente een reactie op het ontwerpbestemmingsplan van het waterschap en de provincie ontvangen. Alhoewel deze reacties niet als officiële zienswijzen zijn ingediend, acht de gemeente deze Nota Zienswijzen de geschikte plek om deze reacties te behandelen.

### **Anonimisering**

Vanwege het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens worden de namen en adresgegevens van de indieners van zienswijzen niet in deze nota opgenomen. Wil men deze gegevens toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur bij de gemeente.

### **Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan**

In paragraaf 4 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, al dan niet naar aanleiding van de zienswijzen, reacties of ambtshalve aanpassingen.

### 1. Achmea rechtsbijstand, namens indiener 1

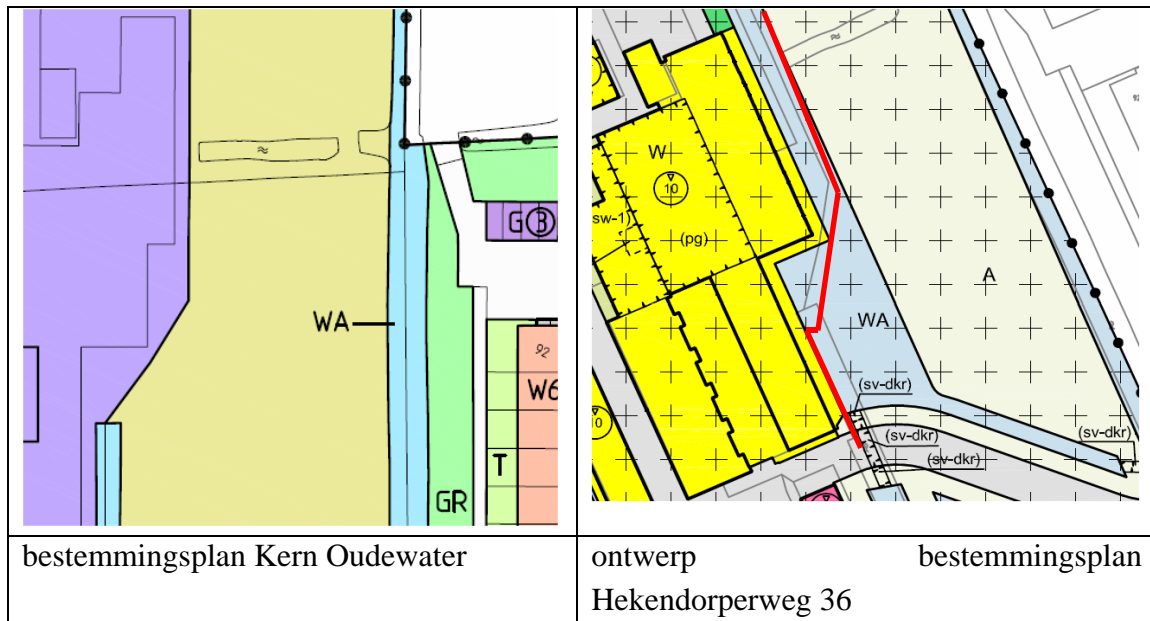
#### Zienswijze

- a. Indienster is van oordeel dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan, in die zin dat onduidelijk is of er voldoende vraag is naar de beoogde woningtypen in het plangebied, mede gelet op overige woningbouwlocaties in Oudewater. Indiener vreest voor leegstand.
- b. Met een verwijzing naar de rode contour, wijst indienster erop dat vervanging van bebouwing niet overal op dezelfde locatie plaatsvindt, waardoor de bebouwing dichterbij de woning van indiener komt te liggen.
- c. Indienster stelt dat in de huidige berekeningen van de grenswaarden geen rekening is gehouden met de verkeerstoename als gevolg van de in ontwikkeling zijnde projecten in de omgeving (waaronder de locatie Jenaplanschool).
- d. Indienster verwacht dat de huidige parkeerproblemen alleen maar zullen toenemen.
- e. De ontsluiting en aansluiting op de Papenhoeflaan is onvoldoende en de hinder voor indienster neemt onevenredig toe.
- f. De ontwikkeling leidt tot aantasting van het woongenot, vanwege de volgende aspecten:
  - uitzicht: het vrije uitzicht verdwijnt en wordt vervangen door een enorme bouw-massa die bovendien 's avonds wordt verlicht, hetzelfde geldt voor de ontsluitingsweg;
  - geluidsoverlast: de wezenlijke verandering leidt tot een aantasting van de rust van indiener, met name vanwege toename van het aantal verkeersbewegingen;
  - waardevermindering: indienster stelt dat vanwege de waardedaling van haar woning de financiële haalbaarheid van het plan niet is geborgd.
- g. Indienster stelt een alternatieve ontsluiting voor, waarbij de verkeersafwikkeling via een zuidelijker deel van de Papenhoeflaan verloopt. Deze oplossing is een veiliger alternatief, kostenbesparend (want verkeersremmende maatregelen zijn niet nodig) en voorkomt extra verkeershinder voor bewoners van de Papenhoeflaan (geluid, veiligheid, licht en parkeren). Indienster is van oordeel dat de gemeente haar keuze voor de verkeersafwikkeling onvoldoende heeft gemotiveerd. Als er al een ontsluiting naar de Papenhoeflaan moet komen, kan dit beter ter hoogte van De Cope.

**Reactie gemeente**

- a. In de gemeente Oudewater is inderdaad sprake van verschillende locaties waar (her)ontwikkeling van woningen plaatsvindt. Dit betreffen alle zeer verschillende projecten, waar voor elk project aandacht door een uiteenlopende groep mensen wordt getoond. De Touwfabriek kan tussen deze projecten toch wel als één van de meest bijzondere projecten in de gemeente worden gekenschetst, gelet op de locatie, uitstraling, geschiedenis, cultuurhistorie en beoogde kwaliteit en kleinschaligheid van het gebied. Daarbij is het segment woningen zeer uiteenlopend en bedoeld voor een variëteit aan doelgroepen. De vrees voor leegstand deelt de gemeente dan ook niet. Temeer omdat al vanaf de start van de plannen rond de herontwikkeling van het Touwfabrieksterrein, voor de woningen continue belangstelling is getoond. Dit heeft zich onder meer geuit in enkele zeer concrete afspraken over de aankoop van woningen.
- b. Zoals in de toelichting is beschreven is het plangebied niet binnen de rode contour gelegen, maar in het landelijk gebied, zoals bedoeld in het provinciale beleid. Uit het contact met de provincie over de inpasbaarheid van de plannen in de verordening heeft de provincie kenbaar gemaakt dat de ontwikkeling past binnen de regeling over de bebouwingsenclaves, opgenomen in artikel 4.2 van de Provinciale Verordening. Op grond van dit artikel is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om buiten de rode contour verstedelijking te laten plaatsvinden. Één van de voorwaarden is dat verstedelijking binnen de bestaande bebouwingsenclave geschiedt. Dit betekent niet dat binnen die enclave geen verschuiving van bebouwing mag plaatsvinden. In de onderhavige ontwikkeling is overigens in minimale mate sprake van bebouwing binnen en buiten de huidige contouren van de bestaande bebouwing. Dit blijkt duidelijk uit verkavelingsschetsen en bijbehorende teksten zoals onder andere opgenomen in 'Wonen in het groene erfgoed, de oude touwfabriek'. Alleen aan de noordzijde van het plangebied wordt bebouwing buiten de huidige contouren geplaatst, waarbij moet worden opgemerkt dat deze bebouwing ook conform het op dit moment nog vigerende bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoort. Van een meer oostelijke projectie van bebouwing – zoals door indiener wordt gesteld – is echter geen sprake. De contouren van de bestaande bebouwing worden aangehouden, waarbij twee van de drie gebouwen die het meest zichtbaar zijn voor indiener gerenoveerd worden (de Touwslagerij en een deel van de opslagloods) en het derde gebouw in vrijwel identieke stijl (en footprint) als het huidige gebouw wordt teruggebouwd (de Hekelarij). De bouw mogelijkheden aan de oostelijke zijde worden overigens zelfs in enige mate teruggelegd. Door de sloop van het bestaande twijnerijgebouw, zijnde de meest oostelijk gelegen bebouwing, en het niet meer terugplaatsen van nieuwbouw op deze plek, komt de bebouwingsgrens verder naar het westen te liggen. Verder biedt ook het nog vigerende plan Kern Oudewater ruimere

bouwgrenzen dan het ontwerpbestemmingsplan. In onderstaand figuur zijn het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. De rode lijn op het rechter figuur is de bouwgrens uit het vigerende plan. Hieruit blijkt dat de bestemmingsgrens in één geval door deze lijn heen steekt en voor het overige zowel de bouwgrenzen als de bestemmingsgrens verder van de naastgelegen woonwijk afliggen.



- c. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling en het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de telling bij telpunt 2, het wegvak tussen de Dijkgraafiaan en De Cope, zie onderstaand figuur. De tellingen die bij dit wegvak behoren zijn gebruikt omdat de maatgevende woningen hier langs liggen. Aangezien de ontwikkelingen, waarop indiener doelt, niet afwikkelen via het wegvak tussen de Dijkgraafiaan en De Cope, is bij de verkeerscijfers geen rekening gehouden met bedoelde ontwikkelingen.



- d. Voor zover er in de huidige situatie al sprake kan zijn van parkeerproblemen worden deze niet verergerd door de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. In de nieuwe woonwijk zullen ten behoeve van de woningen en het bezoekerscentrum voldoende parkeervakken worden aangelegd. In totaal worden 67 parkeerplaatsen

voor de woningen aangelegd en 6 parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekerscentrum. Om die reden zal de ontwikkeling ten aanzien van het parkeren geen extra druk leggen op de bestaande parkeermogelijkheden aan de Papenhoeflaan. De verkeers- en parkeerproblematiek rond de ontwikkeling van de locatie Papenhoeflaan/De Cope wordt voldoende afgedicht in het bestemmingsplan 'Scholenlocatie Klein Hekendorp'. Hiervan is geen uitstraling te verwachten in de richting van het perceel van indienster.

- e. Zie reactie onder e, zowel de veiligheid als de verdere afwikkeling van het verkeer is met de nieuwe ontsluitingsweg voldoende gewaarborgd. Gelet op de onderzoeksresultaten naar wegverkeerslawaai (ook na reconstructie blijft de geluidsbelasting voor de maatgevende woning (dit is de woning van indiener) onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB) is de hindertoename niet van dien aard dat deze ontsluiting niet kan worden gekozen, ook gelet op de voordelen ten opzichte van de ontsluiting via de touwfabriek.
- f. Alhoewel de gemeente begrip heeft voor de bezwaren van indienster, is de gemeente niet van oordeel dat de beoogde ontwikkeling het woongenot van indienster dusdanig aantast, dat geen doorgang aan het project zou moeten worden gegeven. In ieder geval kan worden opgemerkt dat de huidige leegstand van het in onbruik geraakte gedeelte van de touwfabriek onwenselijke situaties oplevert. Zo is op het terrein sprake van criminaliteit in de vorm van diefstal en vandalisme. Als direct omwonende zal het verdwijnen van criminaliteit een verbetering opleveren. Ten aanzien van de specifiek door indienster aangedragen aspecten oordeelt de gemeente als volgt.
- Uitzicht: er is vrijwel geen sprake van een extra bouwmassa ten opzichte van hetgeen op dit moment al ter plaatse aanwezig is. Zoals onder b besproken verschuift de bouwmassa bovendien niet in oostelijke richting, waardoor het uitzicht qua bebouwing voor indienster onveranderd blijft. Het standpunt, dat indienster haar vrije uitzicht verliest, volgt de gemeente om die reden niet. Het klopt wel dat de locatie zal worden verlicht. Verlichting van de locatie had echter ook al onder het regime van het huidige bestemmingsplan kunnen gebeuren. Daarbij komt dat het uitgangspunt voor verlichting is dat voor de ontsluitingsroute dit zoveel mogelijk zal aansluiten op de al aanwezige verlichting.
  - Geluidsoverlast: alhoewel de geluidsbelasting in enige mate toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, blijven de waarden nog steeds onder de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Van onevenredige geluidsbelasting is om die reden geen sprake.
  - Waardevermindering: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om via een aparte procedure een verzoek tot planschade in te dienen. Indien indiener van oordeel is dat de woning in waarde daalt, dan kan betrokkene hiertoe een verzoek indienen. Alhoewel een oordeel over waardevermindering

in benoemde separate procedure aan de orde komt, wil de gemeente op dit moment wel opmerken dat zij de verwachte schade niet of in ieder geval niet van dien aard verwacht dat daarmee het plan financieel niet haalbaar zal zijn. Dit oordeel is mede gebaseerd op juist het toegankelijk maken van een cultuurhistorisch object in de nabijheid van de woning, de aanvaardbare effecten van de nieuwe ontsluitingsstructuur en de minimale veranderingen voor wat betreft het uitzicht.

g. Niet in de toelichting zelf, maar in bijlage 1 van de toelichting is een onderzoek opgenomen waarin twee mogelijke wijzen van verkeersafwikkeling zijn beschreven en tegen elkaar zijn afgewogen. De gemeente heeft aan de hand van de voor- en nadelen van beide routes gekozen voor een ontsluiting via de Papenhoeflaan. Zonder in deze Nota Zienswijzen de aspecten uit dit onderzoek één op één te willen herhalen, is de keuze voor ontsluiting van de Papenhoeflaan gestoeld op de volgende argumenten:

- Kosten: een ontsluiting via de Papenhoeflaan (en daarmee de aanleg van duikers en overige infrastructurele voorzieningen) is vanwege de brandweereisen, een calamiteitenontsluiting, onvermijdelijk. Vanuit kostenoverwegingen is de ontsluiting via de Hekendorpweg dan ook niet kostenbesparender dan via de Papenhoeflaan.
- Afwikkeling en veiligheid: de verkeerscijfers staan zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een veilige afwikkeling toe. De Papenhoeflaan biedt voldoende capaciteit. Daarnaast wordt de nieuwe kruising zodanig ingericht dat zich onveilige situaties minimaal zullen voordoen. Aan de hand van tellingen op de betreffende locatie is gebleken dat de verkeersdruk zeer laag ligt in verhouding tot het wegtype en de daarbij behorende verkeersintensiteiten. De Papenhoeflaan is zodoende geschikt om de verkeerstoename, die met dit plan gemoeid is, op te vangen. Daarnaast zijn de nieuwe ontsluitingsweg en het kruispunt ontworpen conform Duurzaam Veilig ontwerprichtlijnen (CROW). Ook in die zin is de veiligheid voldoende geborgd. Bovendien zorgt deze separate ontsluiting er voor dat het verkeer van de woonwijk niet wordt gemengd met het bedrijfsverkeer van de touwfabriek. Hierdoor wordt voorkomen dat zowel auto- als fietsverkeer de productielijnen kruisen en gevaarlijke situaties zich op die wijze zo min mogelijk zullen voordoen.
- Licht: één van de aandachtspunten bij de inrichting van de weg en de aansluiting op de Papenhoeflaan is het zoveel mogelijk voorkomen van het binnenschijnen van autolampen.
- Geluid: uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de maatgevende woning (in casu de woning van indiener) ook na aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg inclusief de verkeerstoename onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Dit is een acceptabele norm en het



aspect geluid vormt zodoende geen reden om de ontsluiting niet via de Papenhoeflaan te laten verlopen.

- Parkeren: zie onder e.

Ter verduidelijking vindt u onderstaand de afwegingen die in het kader van de gekozen verkeersafwikkeling hebben plaatsgehad.

**Tabel 2.1 Afweging varianten**

	<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
via parallelweg Touwbaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebruik van bestaande infrastructuur</li> <li>- geen toename verkeersdruk Papenhoeflaan</li> <li>- lagere kosten voor realisatie van tweede ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en calamiteiten (fietspad is goedkoper dan rijbaan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- selectieve bereikbaarheid van de clusters woningen</li> <li>- wegprofiel ongeschikt voor (ongelijkzijdig) tweerichtingsverkeer</li> <li>- wegprofiel matig geschikt voor combinatie langzaam verkeer/gemotoriseerd verkeer-alternatieve voorzieningen zijn nodig</li> </ul>
via Papehoeflaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- goede bereikbaarheid en ontsluiting zonder belemmeringen</li> <li>- directe en korte routes tussen de woningen en centrum van Oudewater</li> <li>- parallelweg Touwbaan geschikt als (recreatieve) langzaamverkeersroute</li> <li>- calamiteitenroute is al aanwezig in de vorm van parallelweg van de Touwbaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lichte toename verkeersdruk Papehoeflaan</li> <li>- aanleg van nieuwe infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer</li> <li>- hogere kosten voor realisatie ontsluitingsroute van gemotoriseerd verkeer en de bruggen over de waterlopen</li> </ul>

Overigens heeft de gemeente ook een poging gedaan om de ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg over het weiland van de aangrenzende agrariër aan de westzijde van de locatie te realiseren. De benodigde grond kon echter op geen enkele wijze worden verworven, waardoor deze ontsluitingsvariant afviel.

Los van overwegingen met betrekking tot verkeersveiligheid, geluidsoverlast, binnenschijnende autolampen en waardevermindering ligt het door de indienster aangedragen alternatief voor aantakking aan de Papenhoeflaan in de buurt van De Cope voor de gemeente minder voor de hand ten opzichte van de gekozen variant omdat:

- het alternatief onnodig veel afbreuk doet aan het landschap. Er moet minimaal 100 meter extra weg worden aangelegd door het weiland tussen de Papenhoeflaan en de Touwbaan. De zes meter brede strook infrastructuur inclusief riolering, straatverlichting etc. zorgt voor extra aantasting van de open strook tussen de Touwbaan en Klein-Hekendorp, en van het uitzicht vanuit de (voorkanten van de) rijen woningen aan de Papenhoeflaan 65 t/m 91. Dit effect weegt voor de gemeente zwaarder dan het effect van de gekozen variant op (de zijkant van) de woning van indienster;
- het alternatief vanwege de aanleg van ruim 100 meter extra infrastructuur bovendien extra kosten met zich meebrengt;
- het tegelijk onvoldoende duidelijk wordt hoe dit alternatief een oplossing biedt voor de bezwaren van de indienster met betrekking tot het binnenschijnen van autolampen en het verminderen van uitzicht aan de zijkant, omdat in dat geval ditzelfde effect ontstaat met betrekking tot de woningen aan de Papenhoeflaan 91 en De Cope 1. Het feit dat bij deze woningen op dit moment bijgebouwen aanwezig zijn die het zicht nu al belemmeren doet hier niets aan af, omdat via deze weg nog steeds het zicht op het perceel en eigendom van die woningen wordt belemmert. Overigens bevindt zich ook op het perceel van indienster tussen het bedoelde zijraam en de Touwbaan op dit moment een schutting die het zicht belemmert.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. DAS rechtsbijstand, namens indiener 2**

### **Zienswijze**

- a. Indiërs zijn van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan de landelijke omgeving waarop zij uitkijken zal verdwijnen, dat het huidige bestemmingsplan de betreffende bebouwing niet toestaat en dat de rode contourregeling niet toestaat dat vervanging van steen niet op dezelfde locatie plaatsvindt, waardoor bovendien de bebouwing dichterbij de woning van indiërs komt te liggen.
- b. Indiërs stellen dat de gemeente onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de afwikkeling van het plangebied niet via de Hekendorperweg kan plaatsvinden. Afwikkeling via de Hekendorperweg leidt tot een veiligere ontsluiting en doet meer recht aan de al op de Papenhoeflaan aanwezige parkeer- en verkeersdruk. Als er toch een ontsluiting op de Papenhoeflaan moet komen kan dit beter ter hoogte van De Cope. Bovendien zijn indiërs van oordeel dat de toenemende verkeersdruk niet kan worden opgevangen in het gebied.
- c. In de verkeersberekeningen is geen rekening gehouden met de op handen zijnde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.
- d. Het plan zal tot extra parkeeroverlast leiden, nu dit aspect al in de huidige situatie tot overlast leidt en de ontwikkeling dit zal vergroten.

- e. Indieners vrezen voor aantasting van hun woongenot door de wezenlijke verandering van de omgeving vanwege de volgende aspecten:
- uitzicht: het vrije uitzicht op de weilanden verdwijnt als gevolg van de ontsluitingsweg. Bovendien zal het plangebied 's avonds wordt verlicht, hetzelfde geldt voor de ontsluitingsweg;
  - geluidsoverlast: de wezenlijke verandering leidt tot een aantasting van de rust van indiener, vooral vanwege toename van het aantal verkeersbewegingen, trillingen als gevolg van aan te leggen drempels, optrekkend en afremmend verkeer;
  - waardevermindering: indiener stelt dat vanwege de waardedaling van zijn woning de financiële haalbaarheid van het plan niet is geborgd.
- f. Indieners vragen zich af of er voldoende belangstelling bestaat voor de geplande woningen, mede gelet op de overige in de omgeving geprojecteerde woningbouwlocaties en vrezen voor leegstand.

### **Reactie gemeente**

- a. De beoogde ontwikkeling vindt vrijwel volledig plaats binnen de contouren van de huidige bebouwing van de Touwfabriek. De contouren van de bebouwing aan de oostelijke zijde verschuiven niet. De bebouwing komt dus niet dichterbij de woning van indieners te liggen. Verwezen wordt ook naar het figuur in de beantwoording van zienswijze 1 onder b. Gelet op de nieuwe ontsluiting op de Papenhoeflaan is in die zin de opmerking van indieners wel terecht dat het uitzicht van indieners een ander karakter krijgt. Het uitzicht op de weilanden wordt namelijk onderbroken door nieuwe infrastructuur. Dit neemt echter het uitzicht op de aangrenzende weilanden aan zich niet weg. Gelet op voorgaande – bebouwing blijft vrijwel onveranderd en het uitzicht op de weilanden blijft, zij het dat de ontsluiting aan dit zicht vooraf gaat, is van het verdwijnen van de landelijke omgeving dan ook geen sprake. Overigens is het zicht vanuit de woning op de weilanden in de bestaande situatie vrij beperkt. Dat zal in de nieuwe situatie niet veranderen.

Ten aanzien van de verwijzing naar de rode contour kan worden opgemerkt dat de ligging buiten de rode contour niet direct de ontwikkeling onmogelijk maakt. Zoals uit het contact met de provincie is gebleken, past de ontwikkeling binnen de regeling voor bebouwingsenclaves, zoals opgenomen in artikel 4.2 van de Provinciale Verordening. Op grond van dit artikel is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om buiten de rode contour verstedelijking te laten plaatsvinden. Één van de voorwaarden is dat verstedelijking binnen de bestaande bebouwingsenclave geschiedt. Dit betekent niet dat binnen die enclave geen verschuiving van bebouwing mag plaatsvinden. In de onderhavige ontwikkeling is overigens in minimale mate sprake van bebouwing binnen en buiten de huidige contouren van de bestaande bebouwing.

b. In bijlage 1 van de toelichting is een onderzoek opgenomen waarin de twee mogelijke wijzen van verkeersafwikkeling zijn beschreven en tegen elkaar zijn afgewogen. Één van de onderzochte ontsluitingsroutes is de alternatieve route waar indieners over spreken. De gemeente heeft aan de hand van de voor- en nadelen van beide routes gekozen voor een ontsluiting via de Papenhoeflaan. Op het aangedragen alternatief voor een ontsluiting ter hoogte van De Cope is hiervoor onder g. reeds ingegaan. Zonder in deze Nota Zienswijzen de aspecten uit dit onderzoek één op één te willen herhalen, is de keuze voor ontsluiting van de Papenhoeflaan gestoeld op de volgende argumenten:

- kosten: een ontsluiting via de Papenhoeflaan (en daarmee de aanleg van duikers en overige infrastructurele voorzieningen) is vanwege de brandweereisen, een calamiteitenontsluiting, onvermijdelijk. Vanuit kostenoverwegingen is de ontsluiting via de Hekendorpweg dan ook niet kostenbesparender dan via de Papenhoeflaan;
- afwikkeling en veiligheid: de verkeerscijfers staan zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een veilige afwikkeling toe. De Papenhoeflaan biedt voldoende capaciteit. Daarnaast wordt de nieuwe kruising zodanig ingericht dat zich onveilige situaties minimaal zullen voordoen. Aan de hand van tellingen op de betreffende locatie is gebleken dat de verkeersdruk zeer laag ligt in verhouding tot het wegtype en de daarbij behorende verkeersintensiteiten. De Papenhoeflaan is zodoende geschikt om de verkeerstoename, die met dit plan gemoeid is, op te vangen. Daarnaast zijn de nieuwe ontsluitingsweg en het kruispunt ontworpen conform Duurzaam Veilig ontwerprichtlijnen (CROW). Ook in die zin is de veiligheid voldoende geborgd;
- licht: één van de aandachtspunten bij de inrichting van de weg en de aansluiting op de Papenhoeflaan is het zoveel mogelijk voorkomen van het binnenschijnen van autolampen;
- geluid: uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de maatgevende woning (in casu de buurwoning van indiener) ook na aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg inclusief de verkeerstoename onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Dit is een acceptabele norm en het aspect geluid vormt zodoende geen reden om de ontsluiting niet via de Papenhoeflaan te laten verlopen;
- parkeren: zie onder d.

Ter verduidelijking vindt u onderstaand de afwegingen die in het kader van de gekozen verkeersafwikkeling hebben plaats gehad.

**Tabel 2.2 Afweging varianten**

	<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
via parallelweg Touwbaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebruik van bestaande infrastructuur</li> <li>- geen toename verkeersdruk Papenhoeflaan</li> <li>- lagere kosten voor realisatie van tweede ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en calamiteiten (fietspad is goedkoper dan rijbaan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- selectieve bereikbaarheid van de clusters woningen</li> <li>- wegprofiel ongeschikt voor (ongelijktijdig) tweerichtingsverkeer</li> <li>- wegprofiel matig geschikt voor combinatie langzaam verkeer/gemotoriseerd verkeer-alternatieve voorzieningen zijn nodig</li> </ul>
via Papenhoeflaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- goede bereikbaarheid en ontsluiting zonder belemmeringen</li> <li>- directe en korte routes tussen de woningen en centrum van Oudewater</li> <li>- parallelweg Touwbaan geschikt als (recreatieve) langzaamverkeersroute</li> <li>- calamiteitenroute is al aanwezig in de vorm van parallelweg van de Touwbaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lichte toename verkeersdruk Papenhoeflaan</li> <li>- aanleg van nieuwe infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer</li> <li>- hogere kosten voor realisatie ontsluitingsroute van gemotoriseerd verkeer en de bruggen over de waterlopen</li> </ul>

Overigens heeft de gemeente ook een poging gedaan om de ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg over het weiland van de aangrenzende agrariër aan de westzijde van de locatie te realiseren. De benodigde grond kon echter op enkele wijze worden verworven, waardoor deze ontsluitingsvariant afviel.

- c. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling en het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de telling bij telpunt 2, het wegvak tussen de Dijkgraafaan en De Cope, zie onderstaand figuur. De tellingen die bij dit wegvak behoren zijn gebruikt omdat de maatgevende woningen hier langs liggen. Aangezien de ontwikkelingen waarop indiener doelt niet afwikkelen via het wegvak tussen de Dijkgraafaan en De Cope, is bij de verkeerscijfers geen rekening gehouden met bedoelde ontwikkelingen. Dat van onjuiste verkeerscijfers is uitgegaan, is dan ook geen sprake.



- d. Voor zover er in de huidige situatie al sprake kan zijn van parkeerproblemen worden deze niet verergerd door de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. In de nieuwe woonwijk zullen ten behoeve van de woningen en het bezoekerscentrum voldoende parkeervakken worden aangelegd. In totaal worden 67 parkeerplaatsen voor de woningen aangelegd en 6 parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekerscentrum. Om die reden zal de ontwikkeling ten aanzien van het parkeren geen extra druk leggen op de bestaande parkeermogelijkheden aan de Papenhoeflaan. De verkeers- en parkeerproblematiek rond de ontwikkeling van de locatie Papenhoeflaan/De Cope wordt voldoende afgedicht in het bestemmingsplan 'Scholenlocatie Klein Hekendorp'. Hiervan is geen uitstraling te verwachten in de richting van het perceel van indieners.
- e. Alhoewel de gemeente begrip heeft voor de bezwaren van indieners, is de gemeente niet van oordeel dat de beoogde ontwikkeling het woongenot van indieners dusdanig aantast, dat geen doorgang aan het project zou moeten worden gegeven. In ieder geval kan worden opgemerkt dat de huidige leegstand van het in onbruik geraakte gedeelte van de touwfabriek onwenselijke situaties oplevert. Zo is op het terrein sprake van criminaliteit in de vorm van diefstal en vandalisme. Als direct omwonende zal het verdwijnen van criminaliteit een verbetering opleveren. Ten aanzien van de specifiek door indieners aangedragen aspecten oordeelt de gemeente als volgt:
- uitzicht: er is vrijwel geen sprake van een extra bouwmassa ten opzichte van hetgeen op dit moment reeds ter plaatse aanwezig is. Bovendien verschuift de bouwmassa niet in oostelijke richting, waardoor het uitzicht qua bebouwing voor indiener onveranderd blijft. Het standpunt dat indiener zijn vrije uitzicht verliest volgt de gemeente om die reden niet. Het klopt wel dat de locatie zal worden verlicht. Verlichting van de locatie had echter ook al onder het regime van het huidige bestemmingsplan kunnen gebeuren. Voor de verlichting van de ontsluitingsroute is bovendien als uitgangspunt uitgesproken dat de verlichting zoveel mogelijk zal aansluiten op de al aanwezige verlichting op de Papenhoeflaan;
  - geluidsoverlast: zie ook punt b, alhoewel de geluidsbelasting in enige mate toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, blijven de waarden nog steeds

- onder de wettelijke voorkeurgrenswaarden. Van een onevenredige geluidsbelasting is om die reden geen sprake;
- waardevermindering: de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om via een aparte procedure een verzoek tot planschade in te dienen. Indien indiener van oordeel is dat de woning in waarde daalt, dan kan betrokkene hiertoe een verzoek indienen. Alhoewel een oordeel omtrent waardevermindering in benoemde separate procedure aan de orde komt, wil de gemeente op dit moment wel opmerken dat zij de verwachte schade niet of in ieder geval niet van dien aard verwacht dat daarmee het plan financieel niet haalbaar zal zijn. Dit oordeel is mede gebaseerd op juist het toegankelijk maken van een cultuurhistorisch object in de nabijheid van de woning, de aanvaardbare effecten van de nieuwe ontsluitingsstructuur en de minimale veranderingen voor wat betreft het uitzicht.
- f. Alhoewel in Oudewater inderdaad sprake is van verschillende locaties voor (her)ontwikkeling van woningen, bestaan er bij de gemeente geen twijfels over de haalbaarheid van het project, noch vrees voor leegstand. De ontwikkelingen op het voormalig terrein van de Touwfabriek kunnen toch wel als één van de meest bijzondere projecten in de gemeente worden gekenschetst, gelet op de locatie, uitstraling, geschiedenis en beoogde kwaliteit en kleinschaligheid van het gebied. Dat niet alleen de gemeente en de ontwikkelaar er zo over denken, blijkt uit de continue belangstelling die vanaf de start van de plannen rond de herontwikkeling van het Touwfabrieksterrein voor woningen is getoond. Bovendien heeft zich dit geuit in onder meer enkele zeer concrete afspraken over de aankoop van woningen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3. Behandeling overige reacties/advies 15

#### 1. Provincie Utrecht

##### **Reactie provincie**

De provincie laat weten dat aan het overgrote deel van de opmerkingen van de provincie in het kader van het vooroverleg tegemoet is gekomen. Wel verzoekt zij de gemeente in de plantoelichting een passage op te nemen over de bedoelingen en intenties omtrent het aspect recreatie/toerisme vanwege het geplande bezoekerscentrum.

##### **Reactie gemeente**

De gemeente is verheugd met de reactie van de provincie. Aan het verzoek om de plantoelichting op het onderdeel toerisme/recreatie aan te vullen, zal gehoor worden gegeven.

##### **Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### 2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

##### **Advies**

In haar advies spreekt het Hoogheemraadschap over de volgende aspecten:

1. toename verhard oppervlak: in casu wordt de (geringe) toename van verhard oppervlak in voldoende mate gecompenseerd en inmiddels is de benodigde vergunning voor aanpassing van het watersysteem verleend;
2. primaire waterkering: de waterkering op de verbeelding dient te worden verbreed conform de aangewezen bestanden;
3. tekstuele aanpassing: in de plantoelichting is ten onrechte vermeld dat de watergangen aan de oost- en westzijde van het plangebied niet zijn aangemerkt als leggerwatergangen. Verder staat elders ten onrechte vermeld dat het plangebied niet in een beschermingszone is gelegen. Verzocht wordt deze zaken aan te passen.



**Reactie gemeente**

De reactie van het Hoogheemraadschap zal conform het verzoek in het bestemmingsplan worden verwerkt.

**Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

### Toelichting

1. verwerking reactie Hoogheemraadschap en provincie;
2. aanvulling juridische planbeschrijving met nieuw artikel 16;
3. aanscherping op verschillende onderdelen/herstel enkele spelfouten.
4. de op 2 april 2013 tussen Maatschap Van der Wind en NL Development gesloten en getekende overeenkomst met de titel 'Overeenkomst tot tegemoetkoming bezwaarschrift (zienswijze)' wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

### Verbeelding

5. uitbreiding plangebied om aan te sluiten bij omliggende plannen: agrarisch en aanduiding straalverbinding;
6. wijziging dubbelbestemming waterkering conform verzoek Hoogheemraadschap;
7. verschuiving van de bouwvlakgrenzen aan de westzijde binnen de bestemming Wonen;
8. IMRO-code van ON02 naar VA01.

### Regels

*(in cursief is uitleg van wijziging opgenomen)*

9. artikel 1.12: 'Woningwet' verwijderd *(onnodige verwijzing, verwijzing naar Wabo is voldoende)*;
10. artikel 1.16 bouwen aangepast *(om aan te sluiten op terminologie uit de Wabo)*;
11. artikel 6.1: onder vernummering van sub b naar sub c een nieuw sub b 'parkeervoorzieningen' toegevoegd *(om parkeren aan de zuidkant van de woonwijk mogelijk te maken)*;
12. artikel 9.1: toevoeging sub c: in afwijking van sub b zijn in de sloot die het plan aan de westzijde begrenst uitsluitend waterstaatkundige voorzieningen toegestaan. *(met de eigenaar van de aangrenzende gronden is overeengekomen dat de sloot op breedte en zonder obstakels zoals vlonders of steigers blijft)*
13. artikel 12.1 aanhef, reparatie van de verwijzing in lid 12.1 en 12.1 naar de naam van de bestemming *(omdat dit een onjuiste verwijzing naar de verbeelding betrof)*;

14. artikel 15: verwijdering sub a t/m sub c, onder vernummering van sub c en d tot a en b (*vanwege wijziging van het Bouwbesluit heeft deze verwijzing in het bestemmingsplan geen nut meer*);
15. onder vernummering van artikelen 16-19 naar 17-20 een nieuw artikel 16 toegevoegd:

### **'Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

#### 16.1 Vrijwaringszone - straalverbinding

Indien voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' een bouwhoogte van meer dan 32 m geldt, geldt – in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 – dat ter plaatse van deze aanduiding bouwwerken tot ten hoogste 32 m mogen worden gebouwd.'

*(Vanwege uitbreiding plangebied komt de straalverbinding binnen het plangebied te liggen.*