

## Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 7 t/m 20 juli 2016. Dit is bekend gemaakt in de Woerdense Courant en op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl). Omwonenden en het wijkplatform zijn aanvullend van de termijn in kennis gesteld. Gedurende de bovengenoemde termijn was het mogelijk om reacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. In totaal zijn 2 overlegreacties en 2 inspraakreacties ontvangen.

### A. Ingekomen overlegreacties

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg.

1. Provincie Utrecht
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

#### 1. Provincie Utrecht

##### A. Archeologie

###### *Reactie*

Het plangebied is gelegen binnen het provinciaal speerpunt Limes. In dit kader is onduidelijk hoe de komafzettingen, die in het oostelijk deel van het plangebied zijn aangeboord, geïnterpreteerd moeten worden. Het booronderzoek geeft hier geen inzicht in.

Op de kaart bevindt zich de limesweg in de omgeving van het plangebied. Om de limesweg aan te tonen, dient een boorraai haaks op de verwachte loop gezet te worden met een afstand van ca. 4 m tussen de boringen. Aandachtspunt is de aan- of afwezigheid van grind van een eventueel grinddek. Deze methode is niet gevolgd tijdens het booronderzoek. Op basis van de gevolgde methode is niet uit te sluiten dat de limesweg zich binnen het plangebied bevindt.

###### *Beantwoording*

Er wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd, om de archeologische waarden in het plangebied nader te onderzoeken. De reactie met betrekking tot de limes wordt hierin meegenomen.

### ***De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

##### B. Water

###### *Reactie*

Wij gaan ervan uit dat in het vooroverleg met het waterschap relevante punten omtrent het thema water aan de orde zullen komen. Daarbij denken wij bijvoorbeeld aan klimaatbestendigheid en de omgang met regionale waterkeringen. Wij vragen specifiek uw aandacht voor het waterrobuust inrichten en/of voldoende hoog realiseren van vitale onderdelen van het complex, zodat zij niet overstromen bij een hoog waterpeil van de Oude Rijn.

###### *Beantwoording*

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd naar het hoogheemraadschap (zie hieronder). De opmerkingen van provincie en het hoogheemraadschap worden verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

### ***De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de waterparagraaf.***

## 2. Hoogheemraadschap

### A. Verplaatsen van het bouwvlak buiten de beschermingszone van de watergang.

#### *Reactie*

Het bouwvlak van het te bouwen appartementengebouw is deels geprojecteerd binnen de beschermingszone van de watergang Oude Rijn. Indien het gebouw niet verplaatst kan worden buiten de beschermingszone, is een Watervergunning van het waterschap nodig voor het bouwen en voor de terreinrichting. Wij schatten in dat een Watervergunning kan worden verleend, mits goed onderbouwd. De reden is dat voor dit specifieke plangebied de bestaande bebouwing al voor een deel binnen de beschermingszone staat. Ook op aangrenzende percelen is dit het geval. Het beheer en onderhoud van de watergang vindt vanaf het water plaats (varend onderhoud).

#### *Beantwoording*

Het bouwvlak kan niet worden verplaatst buiten de beschermingszone, omdat verplaatsing van het bouwvlak ten koste gaat van parkeerplaatsen. Dit betekent dat een watervergunning nodig is. Er zal in overleg met het Hoogheemraadschap worden afgestemd hoe het bouwen en de terreinrichting plaats kunnen vinden.

### **De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

### B. Aanpassen van de toelichting met beschrijving van de consequenties van bouwen langs de watergang en in boezemland.

#### *Reactie*

Wij vragen u om de tekst in de toelichting aan te vullen met een beschrijving dat:

A. Het plangebied is gelegen in boezemland buiten de regionale waterkering

B. Binnen het plangebied de primaire watergang Oude Rijn is gelegen, met een beschermingszone voor beheer en onderhoud. Langs de Oude Rijn geldt een beschermingszone van 5 meter, waarop de Keur van het waterschap van toepassing is. Dit betekent dat binnen deze zone niet zonder Watervergunning mag worden gebouwd en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in boezemland. De Oude Rijn boezem heeft een belangrijke regionale bergende en afvoerende functie bij hevige neerslag. Daarnaast heeft de boezem een regionale functie bij de aanvoer van zoet water tijdens droge perioden.

Bij de bouw van de woningen moet om deze reden rekening worden gehouden met de fluctuatie van de waterstand in de Oude Rijn. De bergende functie van de boezem mag niet worden beperkt door de aanwezigheid van de woningen. De toetshoogte van de regionale waterkering ter plaatse is NAP -0,10 m. Wij adviseren om het maaiveld in het plangebied minimaal op deze hoogte te houden om de kans op wateroverlast te beperken.

Wij vragen u om in hoofdstuk 2 te beschrijven en in hoofdstuk 5 te motiveren hoe met de belemmeringen die voortvloeien uit de Keur en ons advies met betrekking tot bouwen in boezemland in dit plan rekening is gehouden.

#### *Beantwoording*

De tekst in de toelichting wordt op basis van de reactie aangevuld met een beschrijving van de consequenties van bouwen langs de watergang en in boezemland.

### **De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

### C. Een beschrijving van de omgang met regenwater opnemen in de toelichting.

#### *Reactie*

Wij vragen u om in de toelichting te beschrijven op welke manier het regenwater wordt afgevoerd. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hiervoor is een melding nodig in het kader van Keur (watervergunning) Wij vragen speciale aandacht voor duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede waterkwaliteit van het afstromende regenwater te garanderen.

### *Beantwoording*

In de toelichting wordt een beschrijving van de afvoer van regenwater opgenomen.

**De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

## **B. Ingekomen inspraakreacties**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 7 t/m 20 juli 2016. Dit is bekend gemaakt in de Woerdense Courant en op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl). Omwonenden en het wijkplatform zijn aanvullend van de termijn in kennis gesteld.

In de genoemde periode zijn de volgende reacties binnengekomen:

1. Bewoners Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1
2. Bewoners appartementencomplex De Brediushage (Oudelandseweg 39a t/m 43d)

Hieronder zijn de reacties verkort weergegeven en van een antwoord voorzien.

### **1. Bewoners Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1**

#### *A. Overleg met ontwikkelaar*

#### *Reactie*

Tijdens een overleg d.d. 9 december 2013) tussen de projectontwikkelaar en omwonenden is het volgende toegezegd:

1. de ontwikkelaar gaat onderzoeken of door het aanbrengen van twee inritten het complex naar voren verplaatst kan worden.
2. de ontwikkelaar gaat onderzoeken of met het behoud van de bestaande bomen en het zorgvuldig inrichten van het terrein aan de zijde van de Rijn de privacy van inspreker zo veel mogelijk gewaarborgd kan (blijven) worden.
3. de ontwikkelaar zou er naar streven om zo transparant mogelijk te ontwikkelen en inspreker schriftelijk op de hoogte te zullen houden van relevante informatie.

Na dit verslag is door inspreker niets meer van de projectontwikkelaar vernomen en derhalve is hij zijn toezegging ad punt 3 niet nagekomen. Inspreker acht het onduidelijk of de toegezegde onderzoeken wel of niet uitgevoerd zijn. Wel wordt uit het nu voorliggende plan duidelijk dat de eventuele "onderzoeken" niet het gewenste effect hebben gehad.

Inspreker concludeert dat waarborging van de privacy niet het belangrijkste aandachtspunt is van de initiatiefnemer omdat het plan qua privacy niet afwijkt van het plan uit 2013.

### *Beantwoording*

In de afgelopen jaren is onderzocht wat de mogelijkheden waren met betrekking tot de aangehaalde toezeggingen. Hierover het volgende.

1. In februari 2014 heeft een nadere zoektocht plaatsgevonden. Daarbij zijn ook de stedenbouwkundige aspecten en de inrichting van het terrein aan de Oudelandseweg betrokken. Geconcludeerd is dat het naar voren schuiven van het gebouw (richting de Oudelandseweg) niet haalbaar is, omdat dan geen voldoende kwalitatief parkeerterrein met een voldoende aantal bruikbare parkeerplaatsen mogelijk is. Te weinig parkeerplaatsen zou parkeeroverlast geven.
2. Er is een inrichtingsplan opgesteld om de groene inrichting van het plan inzichtelijk te maken. Er heeft een onderzoek plaats gevonden naar het behoud van de bestaande bomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit meegenomen.
3. Het plan is vertraagd door de economische crisis. Nu de vraag naar huizen weer in de lift zit, is het plan weer door de ontwikkelaar opgepakt. Om omwonenden bij het plan te betrekken, zijn omwonenden geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan. Een ieder mag op het plan reageren.

Wat privacy betreft merken wij op dat de ramen aan de achterzijde van het hoge deel van het bouwplan zijn vervallen. Wel zijn er ramen in het lagere deel.

Vanwege privacyaspecten is gekozen om de hoogte te laten aflopen richting de lagere aangrenzende bebouwing. De bebouwing die gesitueerd is aan het water heeft daardoor een lagere hoogte dan het daarachter gelegen bouwdeel.

In de toelichting op het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen hoe er met de privacy van omwonenden is omgegaan.

Bovendien bedraagt de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen ca. 40 meter. Dat is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing. Deze afstand is dermate groot, dat wij de inbreuk op de privacy beperkt achten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy.

***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

*B. Voorontwerpbestemmingsplan en Bouwplan*

*Reactie*

Inspreker vindt het zeer verstorend dat bij deze inspraakronde het voorontwerp bestemmingsplan aan de orde is, maar dit bij nader inzien niet veel meer is dan een bouwplan, waarin het bestemmingplan is opgenomen.

Bij het maken van een voorontwerp bestemmingplan is het wenselijk dat belanghebbenden evenveel gelegenheid krijgen voor hun inbreng. Inspreker geeft aan dat de projectontwikkelaar het stuk heeft geschreven en daarmee een onevenredige invloed heeft. De ontwikkelaar is daarover eerst met de gemeente tot overeenstemming gekomen en dat pas daarna de burgers inspraak wordt gegeven. Juist omdat m.b.t. de ontwikkeling van dit perceel in het verleden veel mis is gegaan ware het beter geweest als de gemeente het voorontwerp had gemaakt, gehoord alle relevante belanghebbenden. Inspreker acht dat de inspraakmogelijk een positief punt is maar dat neemt de onevenwichtigheid en de voorsprong van de initiatiefnemer niet weg.

Inspreker acht het nodig dat de gemeente eerst een bestemmingsplan opstelt waarin alle belangen zorgvuldig worden afgewogen met daarbij als uitgangspunt het al vastgestelde overheidsbeleid. Als dit bestemmingsplan is vastgesteld dan kan de initiatiefnemer een plan opstellen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

*Beantwoording*

De inspreker stelt dat het voorontwerp bestemmingsplan bij nader inzien niet veel meer is dan een bouwplan. Inderdaad maakt het bestemmingsplan het mogelijk om het bouwplan te realiseren. Voor het bouwplan is een omgevingsvergunning nodig die past in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn de regels vastgelegd waar het bouwplan aan moet voldoen. Zo zijn de hoogte en de locatie van het bouwplan vastgelegd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de ruimtelijke onderbouwing waaronder het weergeven van relevant beleid, de uitkomsten van de relevante (milieu)onderzoeken en een beschrijving van de beeldkwaliteitsaspecten.

Gesteld wordt dat de projectontwikkelaar onevenwichtige invloed op het stuk heeft. Hier kunnen wij ons niet in vinden. Wel is de ontwikkelaar initiatiefnemer van het project en de ontwikkelaar moet het plan ook realiseren. De projectontwikkelaar heeft daarom als taak een bouwplan te ontwikkelen. De gemeente is het orgaan dat het bestemmingsplan in procedure brengt en uiteindelijk vaststelt. De gemeente moet beoordelen of rekening is gehouden met alle relevante belangen. De gemeente heeft geoordeeld dat alle relevante belangen adequaat zijn meegenomen en heeft dan ook ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan.

In het proces is het belangrijk om omwonenden bij de planvorming te betrekken. Juist om belanghebbenden de mogelijkheid te geven op het plan te reageren is het voorontwerp bestemmingsplan nu ter inzage gelegd. Zo kunnen omwonenden al op het plan reageren voordat de formele procedure van start gaat met het ontwerp bestemmingsplan.

***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

*C. De financiële paragraaf: het afwentelen van het ondernemingsrisico?*

*Reactie*

Inspreker geeft aan dat de gang van zaken de indruk wekt dat de initiatiefnemer instemming van de gemeente heeft gekregen voor een plan dat het mogelijk maakt om binnen de ruimte van het terrein maximaal rendement te halen en op deze wijze het financiële verlies op de aankoop van het terrein te

compenseren. Inspreker vindt het niet de taak van de gemeente om het ondernemersrisico dat de initiatiefnemer heeft genomen bij de aankoop van het terrein (gedeeltelijk) weg te nemen. Inspreker stelt dat het de eerste taak van de gemeente is om een bestemmingsplan vast te stellen, dat reeds eerder vastgesteld overheidsbeleid tot uitgangspunt heeft en daarin op een evenwichtige wijze de belangen van de gemeente en de betrokken particuliere partijen mee te laten wegen. Pas als een dergelijk plan is vastgesteld, kan een projectontwikkelaar een plan opstellen dat past binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan.

#### *Beantwoording*

Het is inderdaad niet de taak van de gemeente om ondernemersrisico te verzachten. Het ondernemersrisico staat dan ook los van de instemming van het plan door de gemeente. De gemeente heeft met het plan ingestemd omdat de gemeente het plan ruimtelijk aanvaardbaar vindt.

Wat betreft de volgorde van het bestemmingsplan en de het opstellen van een bouwplan, merken wij op dat het wettelijk mogelijk is om de procedure van een bestemmingsplan gelijk op te laten lopen met de procedure van het bouwplan. Er wordt dan gebruik gemaakt van de coördinatieprocedure. De omgevingsvergunning kan gecoördineerd worden vastgesteld in samenhang met de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3.30, lid 1, onder b Wro). De ontwikkelaar wenst gebruik te maken van deze procedure.

#### ***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

##### *D. Paragraaf 3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

#### *Reactie*

Inspreker geeft aan dat in de afgelopen 15 jaar dat over Oudelandseweg 44 is gesproken, veel partijen de cultuurhistorische waarde van dit gebied hebben benadrukt. Het destijds gebouwde Brediushage had tegen deze achtergrond nooit gebouwd mogen worden.

Het plan dat nu voorligt versterkt de met Brediushage ingezette inbreuk op de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied langs de Oude Rijn.

Het is volgens de inspreker daarom onbegrijpelijk dat de paragraaf over Rijksbeleid wordt afgesloten met de conclusie dat het Rijksbeleid geen belemmeringen oplevert. Deze conclusie is volgens de inspreker niet toegelicht of gemotiveerd.

#### *Beantwoording*

Inderdaad is het van belang unieke waarden te behouden. Het rijksbeleid geeft weliswaar aan dat de waarden beschreven moeten worden in structuurvisies, maar gaat niet op de waardes zelf in. De waarden moeten juist in structuurvisies worden uitgewerkt.

In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) staan de belangen van het rijk zelf. Dit zijn belangen met een nationaal belang, zoals landelijke infrastructuur, defensie en rijksmonumenten. Deze belangen zijn hier niet in het geding. Daarom is ook geconcludeerd dat het rijksbeleid geen belemmering vormt.

Dit neemt niet weg, dat het bouwplan moet aansluiten op de cultuurhistorische waarden van het gebied. De Oudelandseweg is een toegangsweg met afwisselende bebouwing. Langs de weg staan gebouwen die verschillen in volume, hoogte en stijl. Het gebouw van De Brediushage is een bestaande situatie en hoort in die zin bij het straatbeeld. Het nieuwe gebouw sluit wat hoogte betreft aan op de omliggend bebouwing. Wij achten deze situatie ruimtelijk aanvaardbaar.

Wij kunnen ons niet vinden in de stelling dat de conclusies in het voorontwerp bestemmingsplan niet onderbouwd zijn. In het voorontwerp zijn de relevante aspecten adequaat toegelicht. Dit neemt niet weg, dat voor zover de onderbouwing in voorkomend geval onvoldoende is, de onderbouwing in deze paragraaf zal worden aangevuld.

#### ***De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

##### *E. Paragraaf 3.3.1., Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030*

#### *Reactie*

Deze nota met als thema "Respect voor historie, ruimte voor groei" werd in 2009 vastgesteld. Een belangrijk onderwerp betreft de "typisch Woerdense linten", met als belangrijke kenmerken: kleinschaligheid en een afwisseling van groen, wonen en werken.

Het ruimtelijk beleid voor de linten is er op gericht om zorgvuldig om te gaan met de ruimte, verdichtingen van de linten tegen te gaan, maar wel ruimte te bieden voor florerende bedrijvigheid, aldus de nota. Oudelandseweg 44 maakt onderdeel uit van deze linten. Inspreker geeft aan dat de conclusie over deze structuurvisie niet is onderbouwd. De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie met betrekking tot historische linten en dat de inpassing van het bouwplan in de omgeving op een zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Inspreker acht dat voorgenomen plan op gespannen voet staat met de genoemde uitgangspunten t.a.v. de historische linten. De inbreuk op de kleinschaligheid, ingezet met de bouw van Brediushage, wordt voortgezet en in plaats van verdere verdichting tegen te gaan ontstaat hier een substantiële verdere verdichting.

#### *Beantwoording*

De aangehaalde tekst uit de Ruimtelijke structuurvisie heeft betrekking op de oorspronkelijke bebouwingslinten. In de structuurvisie is aangegeven dat bij verdichting zorgvuldig om moet worden gegaan met de ruimte. De bestaande oude bedrijfsbebouwing op het perceel Oudelandseweg 44 wordt gesloopt en vervangen door nieuwe woonbebouwing. Deze nieuwe bebouwing is op nagenoeg dezelfde plek gesitueerd als de bestaande bebouwing. Daarnaast sluit de hoogte van het nieuwe gebouw aan op de hoogte van de gebouwen in de omgeving. Daarmee wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan.

#### **De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

##### *F. Paragraaf 3.3.2., Woonvisie Woerden 2015-2020 "Woerden woont"*

#### *Reactie*

Inspreker geeft aan dat de conclusie over de Woonvisie Woerden onvolledig is. Er moeten argumenten worden toegevoegd waarom het toevoegen van de woningen aansluit op de woonvisie.

#### *Beantwoording*

Terecht wordt opgemerkt dat de conclusie niet onderbouwd is. De paragraaf over de Woonvisie wordt daarom aangepast. Het bouwplan draagt bij aan de verwezenlijking van het aantal benodigde woningen.

#### **De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

##### *G. Paragraaf 4.2.2. Wegverkeerslawaaï*

#### *Reactie*

Inspreker stelt dat om aan het maximale bouwvolume te komen, bewust de grenzen van de norm worden opgezocht en zelfs overschreden. Dit effect is niet wat een norm beoogd: namelijk in excessieve gevallen moet een grens worden gesteld.

De inspreker vindt het maximaliseren tot aan de toegelaten norm en de maximale ontheffingswaarde onwenselijk. Inspreker vindt het correct dat in voorkomende gevallen er wordt aangegeven in hoeverre een te onderzoeken maat (bijvoorbeeld bij geluid, wind, enz.) bij de beoogde situatie afwijkt van de bestaande toestand. Dit geeft meer inzicht op hetgeen het plan bij realisatie teweeg brengt dan alleen het berekenen van de afwijking van de maximale norm.

Inspreker wil graag meer informatie over het terugkaatsen van geluid richting de Utrechtsestraatweg en daarbij te verwachten problemen.

#### *Beantwoording*

Het wegverkeerslawaaï is een gegeven waar bewoners van de Oudelandseweg mee te maken hebben. Dit geldt ook voor de toekomstige bewoners van het appartementencomplex. Met een goede geluidsisolatie kan evenwel de geluidsoverlast zoveel mogelijk worden beperkt.

De terugkaatsing van het geluid moet nog worden meegenomen. Dit aspect is naar aanleiding van uw reactie nader onderzocht en de resultaten daarvan worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

#### **De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

## *H. Hoofdstuk 5. Water*

### *Reactie*

Aangegeven wordt dat het plan Oudelandseweg 44 grote gevolgen heeft voor water en dat nog niet duidelijk is of het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarden van het Waterschap. Er komt hierover een overleg met het Waterschap.

Inspreker wil benadrukken dat het van belang is hier geen ruimere marges te gaan toepassen maar strikt de minimumnormen aan te houden. Met name de weersverandering die ook voor Nederland worden voorspeld maken het noodzakelijk hier eerder nog voorzichtiger te worden dan normen te gaan oprekken.

In verband daarmee wijst inspreker ook op de recent van overheidswege bepleite vermindering van de versteende omgeving. Daarom pleit de inspreker voor een ondergrondse parkeergarage in plaats een verhard parkeerterrein voor het complex. Deze benadering past bij andere ontwikkelingen aan de Oudelandseweg. Volgens de inspreker mogen financiële beperkingen van initiatiefnemer geen rol spelen.

### *Beantwoording*

De reactie van het hoogheemraadschap is opgenomen in dit eindverslag. De waterparagraaf wordt, zoals hiervoor aangegeven, op een aantal punten aangepast.

Ten opzichte van de bestaande situatie zijn er geen grote wijzigingen voor wat betreft de footprint van de bebouwing en de oppervlakte aan verharding. Op het terrein is al een parkeerplaats aanwezig. Het bouwen van het complex met parkeerterrein zal niet leiden tot veel meer verstening.

***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

### *I. Wind*

#### *Reactie*

Aangegeven wordt dat geen nadere studie naar windoverlast zal worden ondernomen, omdat dat alleen verplicht is bij gebouwen van 30 meter en hoger.

Met name van de zijde van de bewoners van Brediushage is in het verleden al gewezen op de enorme windoverlast die nu al af en toe ervaren wordt. Inspreker verwacht dat met het doorzetten van de klimaatverandering en het plaatsen van dit nieuwe grootschalige pand de windoverlast sterk zal toenemen. Inspreker acht het daarom verstandig om een onderzoek naar windoverlast uit te voeren en niet de formele norm te hanteren. Ook hier zal moeten worden berekend in hoeverre de windproblematiek in de beoogde situatie zal afwijken van die in de huidige toestand.

#### *Beantwoording*

Er is naar aanleiding van uw reactie een deskundig onderzoek uitgevoerd worden naar de effecten van de wind. De resultaten daarvan zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden.

***De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

### *J. Alternatieve suggesties*

#### *Reactie*

Inspreker staat achter het idee om het verloederende terrein te herontwikkelen maar er moet ook gekeken worden naar andere initiatieven. De initiatiefnemer lijkt alleen naar de financiële haalbaarheid te hebben gekeken wat zich heeft vertaald in een plan voor hoogbouw. Inspreker geeft de suggestie om eerder te kiezen voor kwantiteit dan kwaliteit bijvoorbeeld door het kiezen voor een lager bouwvolume. Dit zou veel van bovengenoemde bezwaren en normeringsgrenzen oplossen. Bovendien leidt het tot winst in de kwalitatieve uitstraling:

- Lager bouwvolume,
- Meer ruimte voor groen (ook op de grens met Brediushage), instandhouding bomen en minder parkeerdruk,
- Verder vanaf de Oude Rijn bouwen.

Door het toevoegen van meer kwaliteit kan volgens inspreker de prijs per eenheid omhoog gaan waardoor het de vraag is of een dergelijk initiatief, op deze locatie met een goede ligging, financieel minder haalbaar is. Inspreker acht dat het niet met zekerheid te stellen is dat het voorliggende bouwplan het enige financieel haalbare initiatief is. Inspreker acht dat het inzichtelijk moet zijn op basis van welke argumenten de keuze is gemaakt en met welke opdracht de architect is gaan tekenen. Inspreker geeft aan dat de ontwikkelaar heeft verklaard dat het voorgestelde bouwplan financieel niet gunstiger is dan alles in de huidige staat te laten. Inspreker verzoekt dan ook aan de gemeente om de projectontwikkelaar te verzoeken een alternatief, kwalitatief hoogstaander plan te laten voorstellen binnen de geldende bepalingen en normen en in overleg met omwonenden. Het project leidt onder meer tot een verlies aan privacy, cultuurhistorie en toeristische waarden. Inspreker acht een nieuw overleg tussen gemeente en belanghebbende noodzakelijk. Suggesties uit 2013 kunnen hierbij een rol spelen zodat een veelzijdige belangenafweging wordt gerealiseerd waarbij een zorgvuldige procedure wordt doorlopen. Het huidige voorstel tot verdichting en versterking past niet bij een zorgvuldige afweging van belangen en toetsing van plannen.

#### *Beantwoording*

Vanwege de lastige locatie gezien de naastgelegen panden (enerzijds hoog en kolossaal en anderzijds kleinschalig) en de verschillende belangen die een rol spelen, is de doelstelling van de gemeente om tot een invulling te komen die passend is op de locatie en waarbij de bebouwing in hoogte aansluit op de bebouwing van de omgeving.

Het plan is een intermediair tussen de verschillende bebouwing van de omgeving van het plangebied. Het plan heeft deels een hoge massa en deels een lage massa, omdat er is gekozen om de hoogte te laten aflopen richting lagere aangrenzende bebouwing. Via schaduwdiagrammen is te zien dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking. De afstand tussen de percelen van het plangebied en de percelen aan de overzijde van de Oude Rijn is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden, gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing. Tevens wordt met de privacyaspecten rekening gehouden door de verlaging van de bebouwing.

Wij zijn van mening dat dit plan zorgvuldig op de situatie is ingepast en achten het plan ruimtelijk aanvaardbaar. We zien daarom geen aanleiding om het plan aan te passen. Het financiële risico is voor de projectontwikkelaar en staat los van de ruimtelijke beoordeling.

***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

## **2. Bewoners De Brediushage (Oudelandseweg 39a t/m 43d)**

### *A. Hoogte bebouwing*

#### *Reactie*

Inspreker geeft aan dat het te bouwen appartementencomplex met een hoogte van 21 meter veel hoger is dan de omliggende bouw. In het ontwerp staat dat er rekening is gehouden met de noordzijde en de overkant van de Rijnzijde. Inspreker vraagt of er in het ontwerp rekening is gehouden met de zuidzijde: het appartementencomplex Brediushage, dat ongeveer 5 meter lager is dan het bouwplan. Wat gaat het nieuw te bouwen appartementencomplex voor het uitzicht van de bewoners doen, en ook de windvang (in verband met het verschil in hoogte) en de daarbij behorende geluidsomstandigheden?

#### *Beantwoording*

Het plan is een intermediair tussen de verschillende soorten bebouwing in de omgeving. Het volume voegt zich naar beide burens zowel in diepte als in hoogte en sluit op deze wijze aan op de naastgelegen gebouwen.

Met het hoogteverschil met de Brediushage is rekening gehouden door het toepassen van een schuin dak. Het deel van het gebouw aan de Oudelandseweg is het hoogste deel. De maximale hoogte van dit deel is 21 meter. Aan de kant van de Brediushage heeft dit deel een goothoogte van 15,5 meter, wat ongeveer even hoog is als de Brediushage.

Het deel aan de achterkant (aan de zijde van de Oude Rijn) is minder hoog. Dit deel heeft een maximale hoogte van 12 meter (goothoogte 9,5 meter).



Het nieuwe gebouw zal beperking geven voor het uitzicht ten opzichte van de bestaande situatie. Het uitzicht is echter niet ongebruikelijk voor een stedelijke situatie. De vermindering van uitzicht is niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

Verder wordt opgemerkt, dat de voornaamste verblijfsruimten in Brediushage, waarvoor het uitzicht een rol speelt, zoals woonkamers en balkons, geen uitzicht hebben op het nieuwe appartementencomplex. De afstand van vensters, die uitzicht bieden op het buurerf, voldoen aan de wettelijk aan te houden afstand van ten minste 2 meter tot aan de zijdelingse erfgrans.

Voor wat betreft het onderwerp wind, is naar aanleiding van de reactie van de inspreker een deskundig onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de wind. De resultaten daarvan worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor wat betreft het onderwerp geluid is een eventuele terugkaatsing van het geluid nader onderzocht en de resultaten daarvan worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

### ***De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

#### *B. Hei-techniek*

##### *Reactie*

Inspreker wil graag ruim voor het begin van de werkzaamheden vernemen, welk veiligheidsrisico het heien voor De Brediushage tot gevolg kan hebben. Bij traditioneel heien vreest inspreker omgevingschade. Daarom verzoekt inspreker het in kaart brengen van de huidige situatie van/in het gebouw Brediushage en trillingsmeters te plaatsen. Tevens verzoekt inspreker na afloop van de werkzaamheden een eind-inspectie uit te voeren.

##### *Beantwoording*

Omwonenden zullen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden geïnformeerd worden over geluid tijdens de bouw, veiligheidsaspecten, heiwerkzaamheden, planning en dergelijke. Voor het bestemmingsplan zelf heeft dit aspect geen gevolgen.

Ter zekerheidstelling van de omwonenden zal voor de uitvoering van het bouwplan een nulmeting worden uitgevoerd van de omliggende bebouwing, tevens wordt er een Rapport Vooropname gemaakt welke een compleet beeld schetst van de omliggende bebouwing bestrating enz. De aannemer zal de genoemde voor- en eindinspectie uitvoeren.

### ***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

#### *C. Afstand*

##### *Reactie*

De afstand tussen de huidige bebouwing en De Brediushage is niet groot. Inspreker vraagt zicht af welke afstand in het voorontwerp is opgenomen. Ramen zitten op korte afstand van elkaar, er kan bij elkaar naar binnen gekeken worden. Naar de mening van inspreker moet deze situatie vermeden worden.

##### *Beantwoording*

De afstand tussen de gebouwen bedraagt ca. 7 meter. Hoewel de afstand kleiner is dan in de bestaande situatie, is de afstand niet ongebruikelijk voor een binnenstedelijke situatie. Verder wordt opgemerkt, dat de voornaamste verblijfsruimten in Brediushage, waarvoor het uitzicht de grootste rol speelt, zoals woonkamers en balkons, geen uitzicht hebben op het nieuwe appartementencomplex. Om overlast en aantasting van privacy zoveel mogelijk te beperken, komen er aan de kant van De Brediushage ook geen balkons.

### ***De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***