

College van B&W, Gemeente Oudewater  
Postbus 100  
3420DC Oudewater

Hekendorp, 5 oktober 2021

Betreft: WOB verzoek bouwplannen Westkade 2 en 3a

Geacht college,

Zonder enig overleg met of inbreng van omwonenden heeft [REDACTED] uit Hekendorp besloten grootschalige woningbouw te plannen pal naast onze woning en onze achtertuin. De woningbouw leidt tot ernstig verstoorde verhoudingen en zal in de toekomst leiden tot grote overlast en verdere verslechtering van de verstandhouding. Niet alleen wij en andere omwonenden, en vooral de bewoners van naast gelegen sociale huurwoningen, worden ernstig in onze privacy aangetast door de gekozen locatie en plaatsing.

### **Publicatiedatum en geheimhouding**

We constateren dat de plannen in het geheim zijn voorgekookt door [REDACTED] en [REDACTED] waarbij er bewust voor gekozen is omwonenden tot 16 februari dit jaar niet te informeren of bij planvorming te betrekken. Deze geheimhouding is strijdig met de afspraken zoals die op 12 maart 2019 zijn gemaakt tussen [REDACTED] en de bewoners van Hekendorp, waarin [REDACTED] nadrukkelijk beloofde bewoners op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen.

Dat de plannen toch geheim bleven tot 16 februari had een financiële reden: de woning op Westkade 3, eigendom van [REDACTED] van [REDACTED] stond tot 3 februari dit jaar te koop. Om de verkoop en verkoopprijs niet in gevaar te brengen zijn bouwplannen niet bekend gemaakt, dit gebeurde pas tien dagen na verkoop. Gevolg is dat niet [REDACTED] maar wij – de nieuwe bewoners – met grote financiële schade zitten.

Waren wij bij aankoop van Westkade 3 van de bouwplannen van [REDACTED] op de hoogte gesteld, dan hadden we de woning beslist niet gekocht. Nu de plannen van [REDACTED] bekend zijn, wonen we in een woning waar we niet willen wonen, maar die we ook niet kunnen verkopen. Ondiplomatiek gezegd: we zijn er zwaar financieel in geluisd door [REDACTED] en [REDACTED]

Om die reden willen wij de volgende zaken inzien:

1. Alle communicatie en alle gespreksverslagen tussen de [REDACTED] [REDACTED] de wethouder en andere betrokkenen – zowel medewerkers van de gemeente als externen - over de complete planvorming op Westkade 2 en 3a.
2. Alle interne gespreksverslagen van Gemeente Oudewater die betrekking hadden op het tijdstip van bekend maken van de bouwplannen en bestemmingsplanwijziging op betreffende locatie.
3. Alle afspraken die gemaakt zijn betreffende het publicatietijdstip van de bouwplannen en bestemmingsplanwijziging op betreffende locatie.
4. Alle afspraken, communicatie en gespreksverslagen over Westkade 2/3a tussen gemeente, en provincie en tussen gemeente en waterschap.

5. Beleid en interne richtlijnen van Gemeente Oudewater rondom publicatie, geheimhouding en bekendmaking.

### **Subsidie en contra-expertise**

Ruim vijftig omwonenden die fel tegen de bouwplannen zijn, hebben in hun zienswijze van dit voorjaar over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging gevraagd om een contra-expertise. Het gaat met name om het slecht onderbouwde stedenbouwkundige oordeel dat het mogelijk maakt een beperkte achtertuin vol te bouwen. De gemeente heeft verklaard dat omwonenden deze contra-expertise op eigen kosten moeten laten uitvoeren.

█ heeft op een bewonersbijeenkomst verklaard dat de gemeente Oudewater geen financiële ondersteuning heeft geboden bij de planvorming en voorbereiding rondom Westkade 2 en 3a. Uit een eerder Wob-verzoek maken wij echter op dat █ de waarheid niet spreekt. Er is een nota met zwart gemaakte bedragen en in een mail spreekt █ over subsidie aan █. Mogelijk is er ook sprake van betalingen aan █. Dit soort subsidies zijn niet voor de benadeelde omwonenden beschikbaar. Dit schept een ongelijk speelveld tussen getroffen bewoners en projectontwikkelaars.

Om die reden willen wij de volgende zaken inzien:

6. De volledige en exacte bedragen die Gemeente Oudewater heeft uitgekeerd aan █ en alle andere betrokkenen voor de totstandkoming van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bouwplannen bij Westkade 2 en 3a.
7. De volledige en exacte advieskosten die de Gemeente Oudewater – direct of indirect - heeft betaald aan externen die vanaf 2017 bij deze en voorgaande bouwplannen en bestemmingsplanwijzigingen op betreffende locatie zijn betrokken.
8. Afspraken die met alle betrokken architecten en adviesbureaus zijn gemaakt rondom uitvoering van deze werkzaamheden betreffende Westkade 2/3a, inclusief alle communicatie en gespreksverslagen.
9. Voorwaarden waaronder de betreffende betalingen plaatsvonden.

### **Integriteit van besluitvorming**

Uit alle plannen blijkt dat het bedrijf █ uit Oudewater in veel fasen van de planvorming betrokken is. Het bedrijf krijgt zo'n 80% van de opdrachten die de Gemeente Oudewater heeft. Dit leidt tot een ongewenste monopolie-positie van █ en door de langdurige aard tot een ongewenste verstrengeling van publieke en zakelijke belangen. Dat er tussen medewerkers van █ medewerkers en bestuurders van Gemeente Oudewater en █ kennelijk familierelaties bestaan maakt de scheiding van belangen nog lastiger.

Om die reden willen wij de volgende zaken inzien:

10. Maatregelen of beleid van Gemeente Oudewater om bestuurlijke en ambtelijke zaken van burgers en bedrijven niet te laten behartigen door ambtenaren en bestuurders die familiale – of zakelijke - banden met elkaar hebben.
11. Maatregelen die Gemeente Oudewater specifiek voor de planvorming bij Westkade 2 en 3a heeft genomen om bestuurlijke en ambtelijke zaken te scheiden van familiale – en zakelijke – banden.
12. Het bedrag dat Gemeente Oudewater in 2020, 2019, 2018 en 2017 aan plannen voor ruimtelijke ordening en bouw heeft laten uitvoeren door █.

13. Het bedrag dat Gemeente Oudewater in 2020, 2019, 2018 en 2017 aan plannen voor ruimtelijke ordening en bouw heeft laten uitvoeren door andere architecten.
14. Beleid en interne richtlijnen/gedragsregels van Gemeente Oudewater omtrent aanbesteding.
15. Beleid en interne richtlijnen/gedragsregels van Gemeente Oudewater omtrent integriteit.

Dit betreft een verzoek zoals bedoeld in artikel 6, lid 1 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Ik verzoek u mij de gevraagde informatie uiterlijk binnen 4 weken na dagtekening van deze brief toe te sturen.

Tevens verzoek ik u de termijn voor inspraak op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging Westkade 2/3a te verlengen tot tenminste vier weken nadat alle gevraagde informatie uit dit Wob-verzoek door mij is ontvangen.

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën verzoek ik u mij hiervan vooraf telefonisch of schriftelijk op de hoogte te brengen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted] Hekendorp

Bijlage bij zienswijze d.d. 1 november 2021 Westkade 2/3a

aan:  
College van B&W Oudewater  
Team Ruimtelijke Plannen  
Postbus 100  
3420DC Oudewater

Betreft: Bedenkingen bp 'Westkade 2'

LS,

Op dinsdag 16 februari maakte de gemeente bekend dat de eigenaar van Westkade 2 een project wil ontwikkelen voor de bouw van drie seniorenwoningen en zes parkeerplaatsen op het betreffende perceel. Tijdens een informatieavond op 1 maart liet de gemeente Oudewater weten dat de plannen van betreffende projectontwikkelaar al in een vergevorderd stadium zijn. Bewoners en omwonenden zijn tot op dat moment niet ingelicht over de plannen.

Wij willen bij deze plannen de volgende bedenkingen plaatsen. Deze zijn te verdelen in procedurele (I), fysieke (II), stedenbouwkundige (III) en verkeerstechnische bedenkingen (IV).

**I. Procedurele bedenkingen**

- 1. Eerdere afspraken genegeerd.** Twee jaar eerder is een plan van betrokken projectontwikkelaar om twintig woningen op de percelen Westkade 2 en 3 te ontwikkelen afgeketst na breed gedragen verzet van omwonenden en inwoners van Hekendorp. In de afloop van die kwestie zijn twee zaken afgesproken. Allereerst is de afspraak dat omwonenden nauw bij eventuele vervolgplannen worden betrokken. Ten tweede is afgesproken dat op beide percelen maximaal zes woningen mogen komen, ofwel drie per perceel. Beide afspraken zijn in de totstandkoming van het huidige plan niet nagekomen.
- 2. Geen betrokkenheid omwonenden.** Bewoners van de belendende woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en aan de Westkade zijn op geen enkele manier betrokken bij de voorbereidingen voor de plannen, men is er totaal door overvallen. Het perceel Westkade 3 heeft tien maanden te koop gestaan, maar verkoper noch koper zijn van de bouwplannen op de hoogte gesteld. Bewoners van de Prinses Wilhelminastraat worden ernstig benadeeld door de bouw en zijn verrast door dit plan, dat, in het geheim, waarschijnlijk al ruim een jaar samen met betrokken wethouder en ambtenaren is voorbereid. Deze wijze van voorbereiden is het tegenovergestelde van wat is afgesproken.
- 3. Meer woningen dan afgesproken.** Afgesproken is dat op de percelen Westkade 2 en 3 maximaal zes woningen mogen worden ontwikkeld. Beide percelen samen zijn ongeveer 2300 m<sup>2</sup> groot. De huidige en toekomstige eigenaren van het grootste perceel (Westkade 3, 1200 m<sup>2</sup>) hebben geen plannen voor projectontwikkeling. Dit betekent dat er ruimte voor drie woningen overblijft op het perceel van de eigenaar



van Westkade 2 (1100 m<sup>2</sup>). In het voorstel is echter sprake van vier woningen, namelijk de bestaande woning, plus drie nieuwe woningen. Dit is in strijd met eerdere afspraken.

4. **Procedurele geheimzinnigheid.** Buiten medeweten van omwonenden zijn al voorbereidingen en plannen vastgesteld tussen gemeente Oudewater en waterschap De Stichtse Rijnlanden en tussen projectontwikkelaar en waterschap, zo meldde de gemeente Oudewater tijdens de informatieavond. Nog voordat de plannen zijn gedeeld met omwonenden is er volgens de gemeente al een deal gesloten met waterschap De Stichtse Rijnlanden over de aanleg van ontsluitingsweg voor autoverkeer. Deze ontsluitingsweg is omstreden. Deze procedurele stap – wederom buiten medeweten van omwonenden -- ondermijnt het toch al wankelende vertrouwen in openbare besluitvorming bij deze plannen.
5. **Voorziening planschade ontbreekt.** De nu voorgestelde bebouwing zal voor aanzienlijke planschade zorgen bij omwonenden, zeker voor direct omwonenden. Het is gebruikelijk dat een vergunningverlenende instantie planschadeclaims doorschuift naar de projectontwikkelaar. Dit betekent dat de projectontwikkelaar een forse claim kan tegemoet zien. Echter, over planschade en eventuele vergoedingen is niets meegenomen in de planvorming. Omdat de planschadeclaims in dit geval bij een particuliere projectontwikkelaar terecht komen, is het wenselijk dat de gemeente Oudewater voor tenminste vijf jaar garant staat voor planschade-uitkeringen aan omwonenden, en daarnaast budget en juridische bijstand verleent voor de noodzakelijke planschadeprocedures bij getroffen omwonenden die daarvoor geen draagkracht hebben.
6. **Misleidende term 'seniorenwoning'.** De woningen worden gepresenteerd als 'seniorenwoningen', maar gezien de grootte en uitbreidingsmogelijkheden zijn het in werkelijkheid kleine meerpersoonswoningen met twee woonlagen. Seniorenwoningen hebben één woonlaag en zijn gebouwd in de nabijheid van voorzieningen. Deze woningen hebben twee woonlagen en liggen ver af van voorzieningen. De woningen presenteren als 'seniorenwoningen' is ronduit misleidende communicatie.
7. **Inzage in het procedurele voorspel (WOB).** Vanwege het plotselinge karakter en de onheldere voorgeschiedenis van de planvorming willen omwonenden volledige inzage in het procedurele voorspel dat tot terinzagelegging van de bestemmingsplanwijziging Westkade 2 heeft geleid. We verwijzen hierbij naar de WOB (Wet Openbaarheid Bestuur). Het gaat daarbij om inzage in de communicatie en mogelijke financiële voorzieningen tussen betrokken projectontwikkelaar, architect, betrokken wethouder, betrokken ambtenaren van gemeente Oudewater en Woerden, betrokken bestuurders en ambtenaren van waterschap De Stichtse Rijnlanden en woningbouwvereniging Woningraat. Ook in de timing van de openbaarmaking (ongeveer een week na de verkoop van Westkade 3) willen betrokken omwonenden inzicht. Dit alles omdat er reden tot twijfel is over een correcte openbare besluitvorming en gevolgde procedures.

## II. Fysieke bedenkingen

8. **Bouwhoogte, aantasting privacy en verlies zonlicht.** Bebouwing is volgens de plannen mogelijk tot een hoogte van zeven meter. Deze toegestane bouwhoogte naast achtertuinen tast de privacy van omwonenden aan en is daarmee een ernstige aantasting van het woongenot van omwonenden. Bij woningen ten noorden van de bebouwing (Prinses Wilhelminastraat) leidt de bouwhoogte bovendien tot aanzienlijke ontneming van zonlicht, met name in het voor- en najaar. Ontneming van zonlicht is vooral in het voorjaar een grote aantasting van welbevinden en gezondheid. Alle omwonenden krijgen te maken met het aanzicht van hoge gevels pal op de erfgrans.
9. **Te dicht op perceelgrens.** De bebouwing staat – in combinatie met de toegestane bouwhoogte van zeven meter – te dicht op aangrenzende percelen. Dit tast woongenot en privacy aan, de kleine bouwafstand is daarmee een onwenselijke uitnodiging voor overlastproblemen tussen toekomstige burens. Houd in het bestemmingsplan meer afstand tot de perceelgrenzen om toekomstige buurconflicten te voorkomen. Laat achtertuin aansluiten bij achtertuin en bebouwing aansluiten bij bebouwing.
10. **Ongewenste uitbreiding mogelijk.** Door de toegestane bouwhoogte en bebouwinggrenzen ontstaan talloze mogelijkheden voor toekomstige vergunningsvrije uitbreidingen van de woningen. In die zin zijn de geplande woningen slechts het begin van veel omvangrijkere bebouwing. De beste manier om dit te voorkomen is: begrensd de bouwhoogte bij bestemmingsplan op maximaal vier meter. Dit voorkomt toekomstige verdere verrommeling op dit toch al rommelige plan.
11. **Zon en privacy tuinen Prinses Wilhelminastraat.** De op het Zuiden liggende tuinen van de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat krijgen op ongeveer een meter afstand een zeven meter hoge bakstenen gevel, met mogelijk ramen en dakkapellen die vanuit grote hoogte de tuinen en woningen in kijken. Hier ontstaat een onwenselijke aantasting van privacy en woongenot, bovenop het al eerder genoemde verlies van dag- en zonlicht. De projectontwikkelaar heeft gekozen voor optimale bezonning en privacy van de nieuwe woningen ten koste van de bezonning en privacy van de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat.
12. **Privacy tuin Westkade 3.** De voorzijde van de geplande woningen grenst aan de achtertuin van Westkade 3. Voortuinen die grenzen aan en op korte afstand en grote hoogte uitkijken op achtertuinen van belendende percelen zijn een beproefd recept voor slepende overlastconflicten tussen burens. Het zal zorgen voor hinder en aantasting van rust, privacy en woongenot. De voorzijde van woningen bouwen dicht op de achtertuin van aangrenzende woningen is zowel sociaal als stedenbouwkundig onwenselijk. Ook hier is het belang van rust en privacy van burens ondergeschikt gemaakt aan de rendementsambities van projectontwikkelaar. Behoud daarom aan de achterzijde (Westelijke helft) van het perceel aan de Westkade 2 (huidige Westkade 3a) de bestemming 'tuin'.

### III. Stedenbouwkundige bedenkingen

13. **Grootstedelijke mate van verdichting.** De mate van 'verdichting' is van binnenstedelijke proporties. Er is geprobeerd een 'olifant in een luciferdoosje te proppen', waarschijnlijk om het betrokken terrein maximaal financieel uit te melken. Dit levert een rommelig en volgepropt beeld op dat niet past in de omgeving. Zelfs in de meeste steden zou een dergelijke mate van verdichting – het te ontwikkelen oppervlak wordt nagenoeg volledig bebouwd of verhard – niet mogelijk zijn. De eufemistisch gekozen term 'hofje' verhult dat er in combinatie met de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en de Westkade 2 en 3 een zeer dicht bebouwd en vol geparkeerd deel van het dorp ontstaat met zeer weinig groen. Voor de kwaliteit van de woonomgeving moet er meer ruimte voor groen over blijven. Ofwel: maak woningen kleiner en plan minder woningen op het betreffende gebied, bouw in ieder geval niet naast en dicht op achtertuinen van de Prinses Wilhelminastraat en Westkade 3.
14. **Rendementsmaximalisatie ten koste van omwonenden.** Bij de ontwikkeling van de bebouwing in de achtertuin van Westkade 2 lijkt er vooral oog te zijn voor het behalen van maximaal rendement uit de exploitatie van het betreffende perceel. Deze nadruk op financiële ambities gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en van leefbaarheid en woongenot voor omwonenden. Het plan mist een evenwichtige afweging van belangen en ambities.
15. **Seniorenwoningencclaim is ongegrond.** In het plan claimt projectontwikkelaar dat er in Hekendorp vraag is naar seniorenwoningen. Die claim is niet onderbouwd en onwaarschijnlijk. Seniorenwoningen zijn gewenst in woongebieden waar voorzieningen voor senioren binnen handbereik zijn. Daar is op Westkade 2 geen sprake van, de locatie ligt ver weg van voorzieningen die passen bij seniorenwoningen.
16. **Voldoet niet aan Dorpsvisie Hekendorp.** Het plan van de ontwikkelaar draagt niet bij aan de ambities die zijn verwoord in Dorpsvisie Hekendorp. In die visie hebben bewoners gesteld dat er behoefte is aan eengezinswoningen om het voorzieningenniveau – met name de school – in Hekendorp op peil te houden. Het plan van projectontwikkelaar levert daar geen bijdrage aan. De stelling dat de 'seniorenwoningen er voor zorgen dat eengezinswoningen vrijkomen' is ongegrond, onbewezen en een volkomen uit de lucht gegrepen argument dat slechts bedacht is om de belangen van projectontwikkelaar te dienen.
17. **Stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt.** In de voorstellen is geen deugdelijke stedenbouwkundige onderbouwing terug te vinden. De stedenbouwkundige onderbouwing blijft hangen in vage termen als '(...) een nokhoogte van 7 meter welke passend zijn in deze omgeving (...)', zonder de zeer kleine afstand naar belendende percelen te benoemen. In werkelijkheid is deze bouwhoogte zeer onwenselijk en in vergelijkbare situaties ongebruikelijk. Voorgevels die uitkijken op achtertuinen, hoge blinde achtergevels vlak achter woningen, bouwvlakken die gepland zijn in

achtertuinten en parkeervoorzieningen op plekken die geschikt zijn voor bebouwing: het is een stedenbouwkundig rommeltje. Een term als *'aansluiting gezocht bij woningen op Westkade 2 en 3 en de Prinses Wilhelminastraat'* verhult dat hiermee vooral bedoeld wordt dat de bouw op zeer korte afstand van de buurpercelen wordt gebouwd. Het is een onwenselijke vorm van 'aansluiting'. Kortom, de stedenbouwkundige onderbouw ontbreekt, los van wat rammelende algemeenheden en slecht onderbouwde vaagheden die nagenoeg volledig zijn opgesteld vanuit het perspectief van belanghebbende projectontwikkelaar. Het stedenbouwkundige perspectief vanuit omwonenden en andere inwoners van Hekendorp ontbreekt volledig.

18. **Stedenbouwkundige second opinion.** Wij stellen dan ook voor dat de gemeente Oudewater middelen beschikbaar stelt voor omwonenden om een stedenbouwkundige second opinion bij een erkend bureau naar keuze uit te voeren. Dit om bij nadere plannenmakerij een deugdelijk en gedeeld stedenbouwkundig kader te hebben.

#### IV. Verkeerstechnische bedenkingen

19. **Ontsluitingsweg via looproute naar school.** De voorgestelde aanleg van een ontsluitingsweg voor autoverkeer zorgt voor meer verkeersbewegingen en een niet wenselijke verkeerssituatie. Het huidige nauwe voetpad dat als ontsluitingsweg moet gaan dienen wordt nu door veel voetgangers en fietsers gebruikt – en met name door kinderen die van en naar school gaan. Autoverkeer dat vanuit de Prinses Wilhelminastraat de krappe toegangsweg op rijdt zal – gezien de ligging van de huidige woningen – via een onoverzichtelijke en gevaarlijke ontsluitingsweg annex fiets- en voetpad het parkeerterrein moeten bereiken.
20. **Compensatie van groen en dijklichaam voor ontsluitingsweg.** De aanleg van de ontsluitingsweg voor Westkade 2 zal ten koste gaan van groen. Dit bovenop het toch al grote verlies aan groen vanwege de intensieve bebouwing en verharding die is gepland. Hoe en waar wordt dit gecompenseerd? En hoe blijft het groene karakter van de Westkade behouden bij de aanleg van een ontsluitingsweg? Ook is onhelder wat de verbreding voor de ontsluitingsweg voor het dijklichaam betekent.

#### V. Tot slot

21. **Alternatieven.** Plan zoals afgesproken maximaal twee extra woningen in plaats van drie en plan deze zodanig dat de aantasting van woongenot voor omwonenden beperkt blijft. Minder woningen bouwen biedt ruimere ontwikkelmogelijkheden die beter passen in het gebied. Het vraagt minder parkeerplekken, vergt minder aantasting van groen en het biedt perspectieven voor bouw die wel bijdraagt aan de ambities in Hekendorp zonder woongenot van omwonenden aan te tasten. Dit lukt alleen als – zoals afgesproken – de plannen tot stand gekomen in goed overleg met, en oog voor de belangen van, omwonenden.

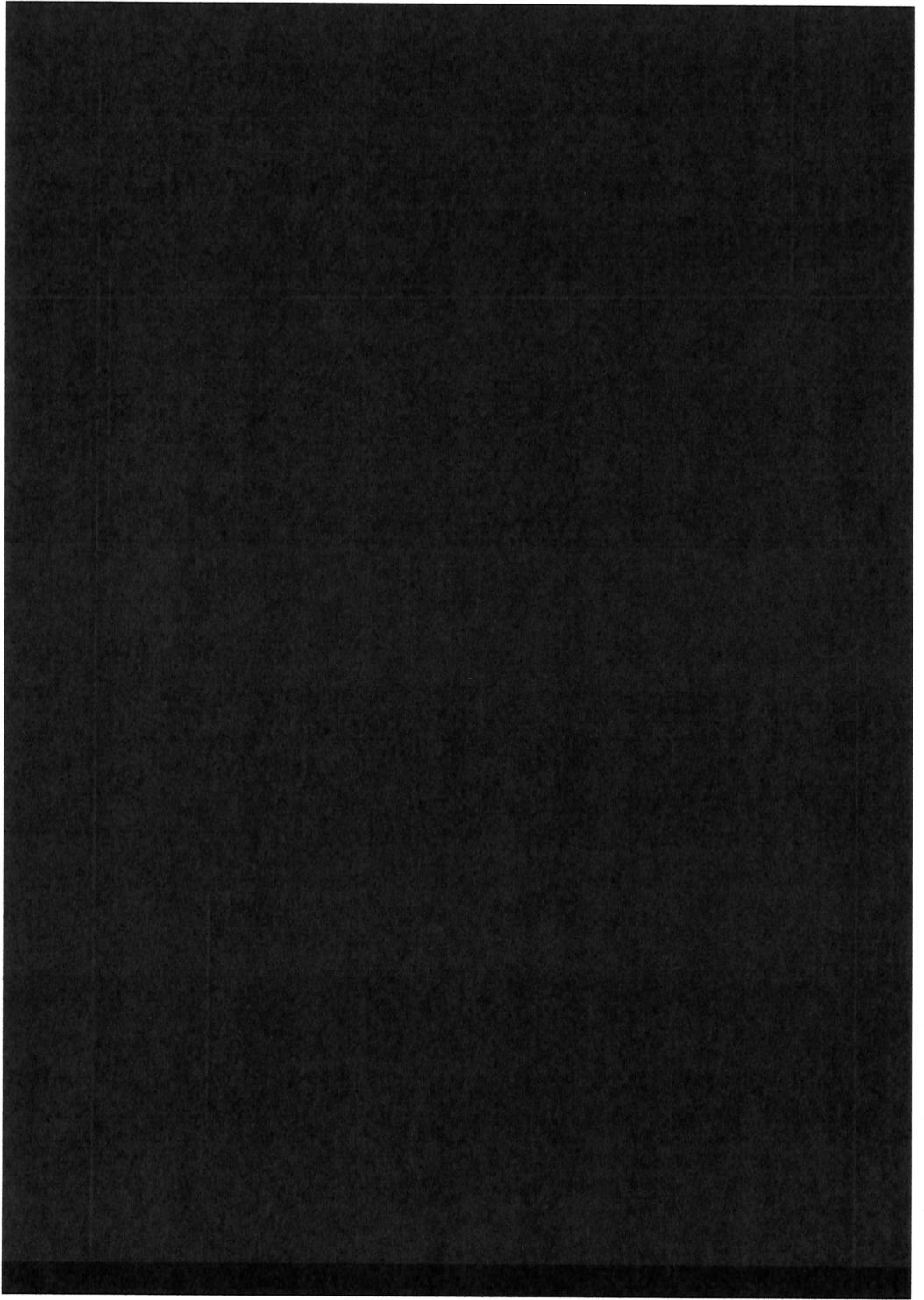
Onze conclusie is dat het voorgestelde plan buitenmaats, procedureel slordig, financieel gedreven, sociaal ongewenst en stedenbouwkundig rommelig is. De afweging tussen belang van de projectontwikkelaar en dat van omwonenden is onevenwichtig. Daar komt bij dat de totstandkoming van het plan van de projectontwikkelaar niet conform eerdere afspraken met de gemeenschap tot stand is gekomen. Ons advies is om geheel van het huidige plan af te zien.

We nodigen projectontwikkelaar uit om – conform de oorspronkelijke afspraken -- in overleg met omwonenden tot een evenwichtiger en meer gedragen plan op hoofdlijnen te komen. Dit op basis van een gezamenlijk gedragen stedenbouwkundig advies en gedragen fysieke maatvoering van de bebouwing. Na overeenstemming met omwonenden kan projectontwikkelaar vervolgens een door omwonenden gesteund nieuw voorstel tot bestemmingsplanwijziging voorleggen bij de gemeente. We verzoeken de gemeente de nu voorliggende bestemmingsplanwijziging in deze vorm in zijn geheel af te wijzen.

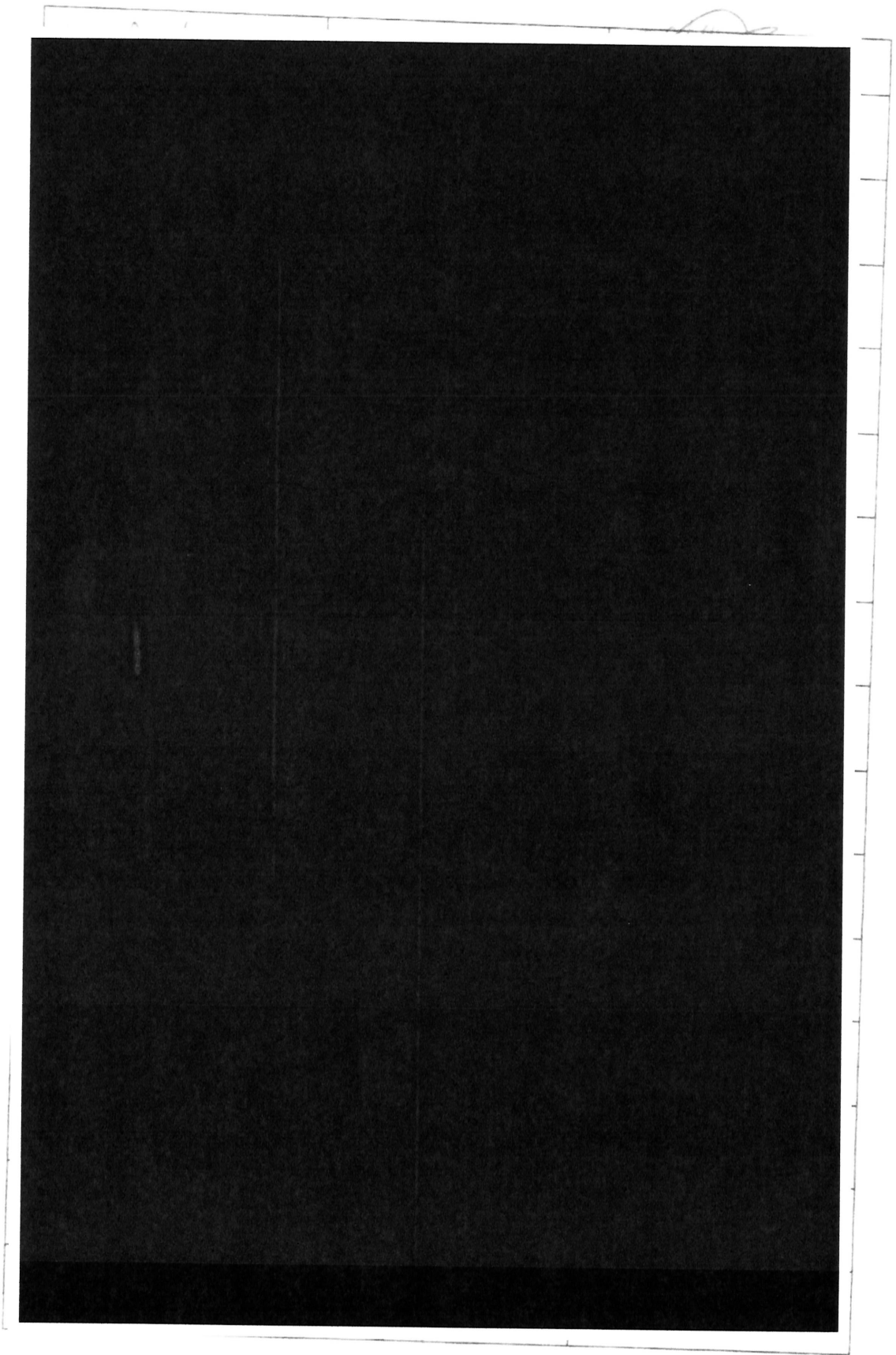
Namens de omwonenden

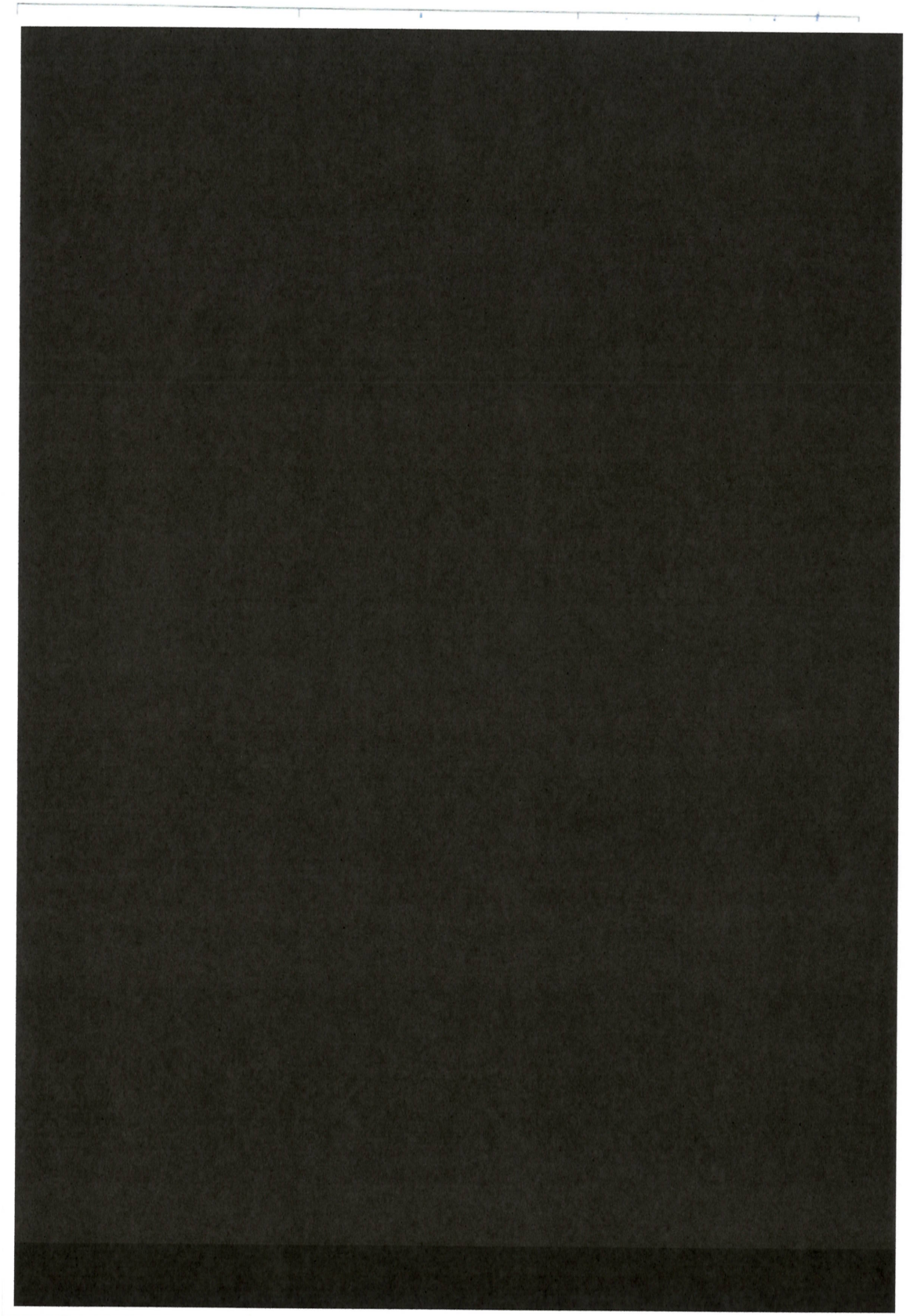
(zie handtekeningblad)

Handtekeningenblad Bedenkingen bp 'Westkade 2'

Naam	Adres	Handtekening
		







176

2

*[Handwritten signature]*



