



Nota van beantwoording zienswijzen  
Bestemmingsplan 'Westerwal'

17 januari 2022

# Nota van beantwoording zienswijzen

## A. Inleiding

Op 26 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Westerwal". Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 9 november 2021 en heeft ter inzage gelegen van 10 november tot en met 21 december 2021. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn 9 zienswijzen ontvangen. De zienswijze zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Univé Rechtshulp, namens bewoner Zwier Regelinkstraat 13	9 december 2021	10 december 2021	D/21/045162
2.	Bewoner West IJsselkade 7	13 december 2021	14 december 2021	Z/21/034213
3.	VRU	6 december 2021	20 december 2021	D/21/046519
4.	Bewoner West IJsselkade 6	20 december 2021	20 december 2021	Z/21/034713
5.	Bewoner West IJsselkade 5	20 december 2021	20 december 2021	Z/21/034718
6.	Bewoner Westerwal 1	20 december 2021	20 december 2021	Z/21/034717
7.	HDSR	20 december 2021	20 december 2021	D/21/046521
8.	Eigenaar kantoor Westerwal 17a	20 december 2021	21 december 2021	D/21/046690
9.	Bewoner Westerwal 15	20 december 2021	21 december 2021	D/21/046695

## B. Beantwoording zienwijzen

Iedere zienswijze wordt in deze reactienota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

Naast de aanpassingen die benoemd zijn in deze nota, zijn er ook enkele ambtelijke aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan gedaan.

### 1. Univé Rechtshulp, namens bewoner Zwier Regelinkstraat 13

#### 1. Er wordt gevreesd voor ernstige vermindering van het woon- en leefgenot.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan wordt de bewoner geconfronteerd met een bebouingswand van 10,5 meter hoog op zeer korte afstand van de perceelsgrens. Het nieuwe plan maakt bebouwing mogelijk waar men eerst uitzicht had op een open gebied, waar geen woningbouw mogelijk was.

#### Reactie

In het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn twee entreewoningen opgenomen aan de overzijde van de Zwier Regelinkstraat. Eén van deze entreewoningen komt tegenover de woning Zwier Regelinkstraat 13 te staan.

De afstand van gevel-tot-gevel bedraagt ca. 26 meter. De afstand vanaf de voorzijde van de voortuin bedraagt ca. 22 meter. Tussen de twee woningen ligt de Zwier Regelinkstraat, met een aparte fietsstrook en een groene berm. Al met al is de afstand tussen beide woningen van dien aard dat sprake is van een ruim straatprofiel. Tevens speelt hier de zichthoek ook mee. Door deze zichthoek en het feit dat er op relatief grote afstand slechts 2 woningen worden gerealiseerd, ontstaat er geen muurvorming.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

2. Bewoner had er op geen enkele wijze rekening mee te houden dat hier een entreewoning zou komen te staan, rechtstreeks tegenover de woning.

*Er is altijd uitzicht geweest op een bomerrij. De impact van de woningen is erg groot.*

#### Reactie

Planologische mogelijkheden kunnen altijd wijzigen, daar is het instrument van het bestemmingsplan mede voor bedoeld. Verder geldt voor deze locatie in het bijzonder dat al gedurende vele jaren over de toekomst van de locatie wordt gesproken; dat er ooit veranderingen gaan optreden kan dan ook niet als verrassing komen. Deze planvorming heeft in de afgelopen jaren tot de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan geleid (2020), hierin is de betreffende woning reeds opgenomen.

Ter voorbereiding op dit stedenbouwkundig plan is een uitgebreid participatietraject doorlopen, waaraan u ook heeft deelgenomen. Hierbinnen is meermaals gesproken over de positionering van de woning.. Hieruit is gebleken dat er geen beter alternatief voorhanden was. Het stedenbouwkundig plan waarop is geparticipeerd, is nu verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

3. Er ligt een onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd besluit

*Er is te weinig aandacht geweest voor de omgeving binnen de ruimtelijke onderbouwing.*

#### Reactie

Aan het besluit ligt een uitgebreid voorbereidingstraject ten grondslag, bestaande uit onderzoek, planvorming en participatie. Zowel bij het stedenbouwkundig plan (2019-2020), het Beeldkwaliteitsplan (2020-2021), als het bestemmingsplan (2021) hebben participatietrajecten onderdeel uitgemaakt van de voorbereidingen. In het bestemmingsplan is een samenvatting van de onderzoeken en de participatie opgenomen en zijn de uitgevoerde onderzoeken als bijlage toegevoegd.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

4. Er is geen aandacht voor de akoestische impact van de woningen op de omwonenden.

*Er zal een bepaalde geluidswerkaatsing zijn. Tevens zal bewoner geconfronteerd worden met geluidsvermeerdering door aanrijdend bestemmingsverkeer.*

#### Reactie

Onderdeel van het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek dat is uitgevoerd conform het wettelijk vastgelegde Meet- en Rekenvoorschrift. Daarnaast is een onderzoek naar de verkeer aantrekkende werking van het project uitgevoerd.

De toename van het verkeer bedraagt ca. 7% en is daarmee, bekeken vanuit de logaritmische systematiek van geluidsberekening, marginaal. Hetzelfde geldt voor de mate van geluidswerkaatsing van de gevel van de nieuwe woning. In de eerste plaats door het beperkte oppervlak van de gevel ten opzichte van het wegvak en ten tweede door de afstand van de nieuwe gevel ten opzichte van de bestaande woning.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

5. De entreewoningen passen stedenbouwkundig volstrekt niet bij de plaatselijke bebouwing

*Het is meer logisch dat het zou gaan om een entreewoning die parallel gebouwd wordt aan de rechter entreewoning*

#### Reactie

De beschikbare ruimte die dit plan in deze opzet biedt, maakt een andere positionering van de woning niet mogelijk, bovendien is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk de gevel hier parallel aan de Zwier Regelinkstraat te positioneren. Tevens heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zich lovend uitgelaten over de architectuur van de entreewoningen, zowel qua uitstraling als verwijzing naar de identiteit van de locatie.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

6. De positionering van de linker entreewoning is het grootste bezwaar

*Door de linker entreewoning symmetrisch te laten lopen met de rechter entreewoning, ontstaat een mooier geheel dan nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Er is een goed alternatief voor de entreewoningen De entreewoningen parallel bouwen en een groenstrook aan de Zwier Regelinkstraat realiseren.*

Reactie

De beschikbare ruimte die dit plan in deze opzet biedt, maakt een andere positionering van de woning niet mogelijk, bovendien is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk de gevel hier parallel aan de Zwier Regelinkstraat te positioneren.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

7. Het bouwplan is te kolossaal in verhouding tot de bestaande woningen

Reactie

De grootte van de woning, zowel in bouwvlak als in hoogte, sluit goed aan bij de omgeving. Het gaat om een woning bestaande uit drie bouwlagen, met een dakrand, zodat installaties en/of zonnepanelen netjes weggewerkt kunnen worden. Weliswaar zijn aan de overzijde van de Zwier Regelinkstraat hoofdzakelijk woningen met een zadeldak gerealiseerd, maar dat past bij de stedenbouwkundige opzet van die buurt. De nieuwe woningen maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan voor Westerwal, waarbij voor deze woningen mede aansluiting is gezocht op het industriële verleden.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

8. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de exacte positie van de entreewoningen nog bepaald moet worden. Door het ontwerpbestemmingsplan worden de bouwvlakken wel vastgelegd.

Reactie

Dat is correct. Het bestemmingsplan legt de bouwvlakken voor de woningen vast.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

9. Secundair is het verzoek om de bouwhoogte aan te passen, zodat deze beter in het straatbeeld past en geleidelijker overloopt naar de bestaande bebouwing.

Reactie

Zie de reactie onder 8. De bouwhoogte komt voort uit de beoogde stedenbouwkundige en architectonische doelstellingen en maakt een eengezinswoning mogelijk, waarbij de dakrand zorgt voor een fraaie afronding.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan**

#### 10. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet getoetst

##### Reactie

In de paragrafen 3.2 en 4.2 van het Bestemmingsplan is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan**

#### 11. Worden er nieuwe bomen geplant en zo ja, waar?

##### Reactie

In het plangebied zullen nieuwe bomen worden geplant, dat zal plaatsvinden binnen de bestemmingen Verkeer en Groen. In het bestemmingsplan worden de locaties voor de bomen niet aangeduid. Een inrichtingsplan voor het openbaar gebied wordt, separaat van het bestemmingsplan, opgesteld; hierin zullen de precieze locaties van de bomen opgenomen worden. Verder worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de ondergrond (geschikt voor bomen) en het type beplanting.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan**

#### 12. De omliggende woningen zullen te maken krijgen met waardevermindering

##### Reactie

Een verwachte waardevermindering van de woning is geen onderwerp bij het bestemmingsplan. Wanneer u van mening bent dat er waardevermindering van uw woning optreedt, is daar een afzonderlijke planschadeprocedure voor. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt kan met betrekking tot planschade een verzoek worden ingediend bij de gemeente.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **2. Bewoner West IJsselkade 7**

#### 1. Inbreuk op privacy door het naastliggende perceel en het blok haaks op dit pand

*De woning in het verlengde van de eigen woning krijgt een terras op de 1<sup>e</sup> verdieping, waarbij rechtstreeks inkijk in de tuin is. Dit geldt ook voor de woning haaks hierop, waarbij vanuit de woonkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping direct zicht is op de woonkamer en tuin.*

##### Reactie

Op basis van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse die ten grondslag ligt aan het vastgestelde stedenbouwkundig plan (2020), is het betreffende deelgebied aangemerkt als 'binnenstad' en naar die maatstaven ingericht. Dat brengt een compacte stedenbouwkundige opzet met zich mee, met smalle straten. Bij de positionering van het naastgelegen bouwblok is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving. Verder is rekening gehouden met de wettelijke regels die gelden voor privacy en inkijk. Invloed op de leefomgeving is echter onvermijdbaar bij het wonen in een binnenstedelijk gebied. Wij begrijpen dat de inkijk nu wordt meegenomen, maar gezien de vroegere bebouwing en de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan, waar ook bedrijfsbebouwing mogelijk was, vinden wij deze ontwikkeling passend.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan**

#### 2. Verlies van zonlicht en ontnemen uitzicht vanuit huis en tuin

*De geprojecteerde woningen komen dicht op de eigen woning en zijn hoog ten opzicht van de eigen woning en tuin, waardoor er geen enkel zicht meer is op de lucht. Uit de bezonningsstudie blijkt de situatie ook zeer nadelig. Dit geldt niet alleen voor zonlicht, maar ook voor daglicht. De afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt (de hoek van de nieuwe woning wordt een stuk afgekant), zijn een mooi gebaar en zal zeker bijdragen, maar neemt niet weg dat de situatie nog steeds verslechterd.*

#### Reactie

Op basis van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse die ten grondslag ligt aan het vastgestelde stedenbouwkundig plan (2020), is het betreffende deelgebied aangemerkt als 'binnenstad' en naar die maatstaven ingericht. Dat brengt een compacte stedenbouwkundige opzet met zich mee, met smalle straten. Bij de positionering van het naastgelegen bouwblok is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving. Daarbij is ook rekening gehouden met de regels die gelden voor bezonning, waarbij de afname aanvaardbaar is. Invloed op de leefomgeving is echter onvermijdbaar bij het wonen in een binnenstedelijk gebied. Wij hebben overigens waardering voor de nadere afspraken die nog tussen u en de ontwikkelaar zijn gemaakt in het kader van het participatietraject, om daarmee enigszins aan uw zorgen tegemoet te komen.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan**

##### 3. Verkeersdrukte en parkeerproblemen

*Door de bouw van de woningen zullen de verkeersbewegingen enorm toenemen, waardoor er onveilige en frustrerende situaties ontstaan. Tevens zal ook de parkeerdruk toenemen.*

#### Reactie

In het kader van de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is uitgebreid verkeerskundig onderzoek gedaan, zie bijlage 19. Daarbij heeft overleg met diverse participanten plaatsgevonden over de mogelijkheden van verkeersontsluiting, rekening houdend met bestaande weginrichting van de Westerwal.

In het verkeerskundig onderzoek is ook aandacht besteed aan de parkeerbehoefte van het bouwproject. In het plan is voldoende parkeercapaciteit opgenomen voor de nieuwe woningen én is rekening gehouden met ten minste 15 extra parkeerplaatsen voor omwonenden.

De opmerking vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

### **3. VRU**

De VRU adviseert om:

*1. Op de verbeelding en in de regels de effectcirkels en de daaraan verbonden voorwaarden uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval' op te nemen.*

#### Reactie

De verbeelding en regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt worden aangepast.

#### **De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.**

*2. De vluchtmogelijkheden voor de bewoners van de drie woonblokken in de kop van het industrieel Kwartier te verbeteren. Dit geldt voor het geval er een ontploffing van een LPG tankwagen dreigt.*

### Reactie

De VRU doet de suggestie om de geplande voetgangersbrug op het industrieel kwartier aan te sluiten. Dat is vanuit cultuurhistorisch opzicht echter niet verantwoord. Het realiseren van een tweede voetgangersbrug over de Hollandsche IJssel is ook niet mogelijk. De bestaande situatie is derhalve het uitgangspunt en is gelet op de relatieve lange tijd die beschikbaar is voor vluchten (conform de brief van de VRU ca. 1-1,5 uur door verplichte brandwerende coating op de tankwagen) voldoende. Daarbij spelen de extreem kleine kans van optreden van een dergelijke dreigende ontploffing van de tankwagen en het (nog steeds) lage groepsrisico een rol.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*3. Het vullen van de LPG-opslagtank te laten gebeuren op de tijdstippen waarop er zo weinig mogelijk mensen in de omgeving aanwezig zijn.*

### Reactie

De VRU geeft in de brief abusievelijk aan dat is gerekend met de dagperiode voor het vullen van de LPG-opslagtank. Dat is nu in de praktijk niet geregeld en daarmee is in het onderzoek derhalve ook geen rekening gehouden (zie pagina 9 van het onderzoek).

Het vastleggen van afspraken over de bevoorrading van het LPG-tankstation staat verder los van het voorliggend bestemmingsplan.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*4. De voorstellen in de ruimtelijke verantwoording ter bevordering van de zelfredzaamheid in de omgevingsvergunning(en) bouw als voorwaarde op te nemen.*

### Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan ligt op dit moment voor. De omgevingsvergunning wordt pas aangevraagd als het bestemmingsplan inwerking treedt. Bij de verkoop van de woningen zal dit worden opgenomen door ontwikkelaar.

### **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*5. Voor het definitief uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan in overleg treden om de bereikbaarheid en bluswatervoorziening het plangebied te waarborgen.*

### Reactie

In het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn reeds afspraken over de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening opgenomen. In het inrichtingsplan worden deze afspraken in overleg met de VRU op dit moment ook al uitgewerkt.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*6. De bewoners door gerichte risicocommunicatie in te lichten over het gewenste handelingsperspectief tijdens een dreigende calamiteit op het LPG-tankstation.*

### Reactie

Bij de verkoop van de woningen zal dit door de ontwikkelaar worden meegegeven.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

7. Bij het mogelijk opstarten van een wijziging van het bestemmingsplan voor twee nieuwe woningen vlakbij het LPG tankstation, rekening te houden met de effectzone van 60 meter rond het vulpunt en de woningen buiten die zone te situeren.

#### Reactie

Op dit moment speelt dit vraagstuk niet. Wanneer dit in de toekomst gaat spelen zal dit punt worden meegenomen.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **4. + 5. + 6. Bewoner West IJsselkade 6, West IJsselkade 5 en Westerwal 1**

##### Plangebied

1. De definitieve ontsluiting, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de Westerwal en de West-IJsselkade dreigt buiten de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar te vallen nu dit gebied niet is meegenomen in de ontwikkeling.

##### Reactie:

Een gedeelte van de straat Westerwal maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en zal door de ontwikkelaar worden heringericht. Het resterende deel van de Westerwal, waar de bestaande woningen aan liggen, zal door de gemeente worden heringericht.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

2. Eerdere afspraken en ontwerpbeslissingen die gemaakt zijn ten tijde van de bouw van de garnizoenswoningen zouden moeten worden meegenomen in het huidige ontwerpbestemmingsplan.

##### Reactie:

De plannen waar de garnizoenswoningen onderdeel vanuit maakten zijn door de toenmalige initiatiefnemer op eigen initiatief niet doorgezet. De ontwerpbeslissingen die onderdeel uitmaakten van die planvorming zijn daarmee ook niet meer aan de orde. Bij de totstandkoming van de huidige plannen is opnieuw onderzoek uitgevoerd, heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden en is zo tot een vastgesteld stedenbouwkundig plan (2020) en Beeldkwaliteitsplan (2021) gekomen. Deze plannen liggen nu ten grondslag aan het bestemmingsplan en zijn daarin verwerkt. Eventuele privaatrechtelijke afspraken tussen de kopers van de garnizoenswoningen en de toenmalige initiatiefnemer/aannemer hebben geen betrekking op het voorliggend bestemmingsplan.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

3. Er wordt verzocht eerst de noodzakelijke maatregelen te beoordelen en te effectueren voordat dit bestemmingsplan wordt goedgekeurd

##### Reactie:

In de zienswijze worden enkele maatregelen genoemd, waar hiervoor onder de punten 1 en 2 al op in is gegaan. De genoemde maatregelen vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan en hoeven, voor zover van toepassing, ook niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan geëffectueerd te worden. In het geval van het herinrichten van de straat Westerwal is het zelfs raadzaam te wachten tot het woningbouwplan is afgerond.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

##### Verkeersveiligheid



4. Er worden 2 scenario's omschreven in bijlage 19. In beide scenario's zal de verkeersdruk op de kruising Westerwal/IJsselvere/Molenwal en op de Westerwal enorm toenemen, waardoor de doorstroming en de verkeersveiligheid ernstig in het geding komt.

Reactie:

De verkeersdruk op de Westerwal zal door de voorgenomen planontwikkeling inderdaad toenemen. Omdat de huidige verkeersdruk op de Westerwal zeer laag is, leidt dat in relatieve zin tot een toename, in absolute zin is het bescheiden. In het kader van het verkeerskundig onderzoek is beoordeeld of dat bezwaarlijk is. Dat is niet het geval. De wegcapaciteit is (meer dan) voldoende om de toename van de verkeersdruk op te vangen.

Vanuit verkeerskundig opzicht is het verder het meest gewenst om te komen tot een eenrichtingscircuit, de Westerwal in, vanaf de IJsselvere. Op verzoek van omwonenden wordt daar vooralsnog niet toe besloten, maar zal gedurende de komende jaren eerst monitoring van de verkeerssituatie plaatsvinden. Op basis van ervaringsgegevens kan dan later een definitieve keuze gemaakt worden.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

5. Bewoners en aanwonenden van de Westerwal en West-IJsselkade hebben meerder malen gemeld dat een ontsluitingsscenario met 'harde knip' ter hoogte van de te realiseren deelontwikkeling Brinkers de voorkeur verdient, omdat hiermee alleen de huidige bewoners van de Westerwal en West-IJsselkade de Westerwal als ontsluitingsweg blijven gebruiken, waardoor het risico voor verkeersdeelnemers niet onnodig wordt vergroot.

Reactie:

Het klopt dat bewoners en aanwonenden de voorkeur voor een harde knip meermaals hebben gedeeld. Bij het maken van verkeerskundige keuzes spelen echter meer overwegingen een rol dan de belangen van de aanwonenden. Verkeersveiligheid, doorstroming, ontsluiting voor nood- en hulpdiensten, weginrichting en dergelijke spelen op het niveau van het hele plangebied een rol, waarbij zowel brandweer als ambulancedienst expliciet aangeven geen harde knip te willen. Er is tegen deze achtergrond een belangenafweging gemaakt, dat heeft geresulteerd in een keuze voor twee scenario's zoals die in het verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan zijn omschreven. Zoals hiervoor reeds beschreven zal gedurende de komende jaren ook monitoring van de verkeerssituatie plaatsvinden, daarbij speelt verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers ook een rol.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

6. Er wordt gemeend dat de verkeerskundige onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan onvolledig en onjuist is. Er wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan aan te vullen met het scenario van de 'harde knip'.

Reactie:

Het scenario 'harde knip' maakt het voor de nood- en hulpdiensten niet mogelijk om door het gebied te rijden en is daarom niet haalbaar. Zie voor het overige de reactie onder 5.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

Parkeervoorziening

7. Er zijn afspraken gemaakt en toezeggingen gedaan aan de bewoners ten tijde van de ontwikkeling van de garnizoenswoningen voor wat betreft parkeervoorzieningen.

Reactie:

Zoals hiervoor reeds vermeld vormen eventuele privaatrechtelijke afspraken tussen de kopers van de garnizoenswoningen en de toenmalige initiatiefnemer/aannemer geen aanleiding om daar in het voorliggend bestemmingsplan rekening mee te houden.

Overigens heeft de huidige ontwikkelaar op eigen initiatief voorgesteld om ten minste 15 extra parkeerplaatsen voor omwonenden te realiseren in het plangebied. Daar is in de planvorming reeds rekening mee gehouden.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*8. Er is tot op heden onduidelijk hoeveel en op welke plaatsen parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd voor bewoners en aanwonenden van de Westerwal en West-IJsselkade en op welke parkeernormen deze parkeervoorzieningen zijn gebaseerd.*

Reactie:

In een bestemmingsplan wordt de exacte positie van parkeerplaatsen niet weergegeven. De parkeerplaatsen mogen binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' gerealiseerd worden. Binnen deze bestemmingen is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen en, zoals hiervoor aangegeven, voor ten minste 15 extra parkeerplaatsen voor omwonenden.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*9. Er wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het aantal en de locatie van de te realiseren parkeervoorzieningen helder en consistent is en in lijn met eerdere toezeggingen aan bewoners en aanwonenden van de Westerwal en West-IJsselkade.*

Reactie:

Zie de reactie onder 8.

*10. De veiligheid en leefbaarheid is een groot punt van zorg. De projectontwikkelaar beschouwt het bestaand gebied niet als onderdeel van de nieuwe planontwikkeling, waardoor afwegingen gemaakt worden t.a.v. verkeersveiligheid en parkeervoorzieningen die nadelig zijn. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Deze belangen afweging komt onvoldoende tot uitdrukking.*

Reactie:

De gemeente beoordeelt de planontwikkeling in relatie tot de omgeving en betreft daar de verkeersveiligheid en de parkeerbehoefte ook bij. In het bestemmingsplan is daar ook reeds op ingegaan. Als gemeente kijken wij integraal naar het gebied waar de bestaande omgeving bij betrokken wordt. Wij hebben hierbij een adviserende en toetsende rol bij het opstellen van het bestemmingsplan.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*11. De gemeente wordt opgeroepen om de prettige woonomgeving te bewaken en te waarborgen en niet te laten versloffen.*

Reactie:

De gemeente geeft daar op de gebruikelijke wijze invulling aan bij de reguliere uitvoering van haar werkzaamheden en het dienen van het maatschappelijk belang. De zienswijze heeft geen relatie met het bestemmingsplan.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **7. HDSR**

*1. Er wordt verzocht in de verbeelding de dubbelbestemming Waterstaatswerk (waterkering) op te nemen op de daarvoor bestemde plaats. Deze moet over de waterkeringlijn lopen en aan beide kanten van deze lijn een zone van 8 meter aanduiden als dubbelbestemming. Tevens wordt er gevraagd om in de regels van deze dubbelbestemming te duiden op de gebruikelijke wijze.*

### Reactie

De dubbelbestemming zal worden opgenomen op de definitieve verbeelding en in de regels. Over de wijze waarop heeft al voorafgaand afstemming plaatsgevonden en is akkoord ontvangen vanuit HDSR.

**De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.**

*2. Een voorwaardelijke verplichting opnemen in de regels van het bestemmingsplan en daarin de watercompensatie van 15% van de toename van de verharding te noemen.*

### Reactie:

In het bestemmingsplan is reeds een dergelijke voorwaardelijke verplichting opgenomen, in artikel 8.4.2 (Wonen – voorwaardelijke verplichting). Deze voorwaardelijke verplichting wordt als volgt aangevuld:

*‘Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen van woningen en andere bouwwerken en/of het aanleggen van (andere) verharding binnen het plangebied indien niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het peilgebied minimaal 15% van de toename aan verharding door die bebouwing in het plangebied aan water is gerealiseerd of in overleg met de waterbeheerder een andere maatregel is genomen om aan de benodigde watercompensatie te voldoen.’*

**De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.**

## **8. Eigenaar kantoor Westerwal 17a**

*1. Er komt een bouwvlak met een maximale hoogte van 13 meter, terwijl er nu vrij uitzicht is. Daarnaast heeft het negatieve gevolgen op de zon- en schaduwwerking.*

### Reactie

De bouwhoogte van de bouwvlek tegenover het kantoor bedraagt maximaal 11 meter (in plaats van de door u aangegeven 13 meter) ter plaatse van de nieuwe woningen en maximaal 3,5 meter ter plaatse van het parkeerdek.

In het stedenbouwkundig plan is pleinruimte voor het kantoor voorzien, zodat voldoende afstand tussen het bestaande monumentale pand en de nieuwbouw resteert. Zo komt het monumentale pand binnen het nieuwe plan goed tot zijn recht. Gelet op het feit dat het kantoor ten zuidwesten van de nieuwe woningen is gelegen, zijn de gevolgen met betrekking tot zon- en schaduwwerking marginaal.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*2. De ontsluiting van het parkeerdek zal waarschijnlijk direct voor het kantoor worden gerealiseerd, waardoor de verkeerssituatie voor het kantoor wordt verslechterd vanwege de toegenomen verkeersintensiteit en moeilijke ontsluiting. Daarnaast is het gevelaanzicht onaantrekkelijk vanuit het kantoor.*

#### Reactie

De verkeersintensiteit zal door de voorgenomen ontwikkeling inderdaad in beperkte mate toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De wegprofielen zoals die binnen de opgenomen bestemming 'Verkeer' mogelijk zijn, bieden voldoende ruimte om tot een goede verkeerskundige inrichting te komen.

In het Beeldkwaliteitsplan is verder aandacht besteed aan de architectonische vormgeving van alle bebouwing, waaronder de gevelaanzichten van het gebouw tegenover het kantoor. De entree van het parkeerdek is hierin expliciet benoemd.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*3. Indien er parkeerplaatsen voor het kantoor worden gerealiseerd, verslechtert dit de situatie, waardoor het rommelig wordt met blik voor de deur en de toegankelijkheid wordt verslechterd.*

#### Reactie

Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe een straat wordt ingericht of waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het inrichtingsplan voor het openbaar gebied wordt daar aandacht aan besteed, waarbij verkeersveiligheid, toegankelijkheid en de vormgeving van de maaiveldinrichting een rol spelen. Wij nemen uw zorgen hierbij mee.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*4. De parkeermogelijkheden van het kantoor worden verslechterd, door de komst van een groot woningbouwprogramma.*

#### Reactie

In het uitgevoerde parkeeronderzoek dat behoort bij het bestemmingsplan is rekening gehouden met het bestaande kantoor. In het plangebied is derhalve voorzien in de parkeerbehoefte van het kantoor. Binnen de bestemming 'Verkeer' is (meer dan) voldoende ruimte beschikbaar om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*5. Er worden problemen verwacht met de bereikbaarheid van het kantoor en voorzien grote drukte om de doorgaande weg, door de komst van een groot woningbouwprogramma.*

#### Reactie

De verkeersdruk op de Westerwal zal door de voorgenomen planontwikkeling inderdaad toenemen. Omdat de huidige verkeersdruk op de Westerwal zeer laag is, leidt dat in relatieve zin tot een toename, in absolute zin is dit bescheiden. In het kader van het verkeerskundig onderzoek is beoordeeld of dat bezwaarlijk is. Dat is niet het geval. De wegcapaciteit is (meer dan) voldoende om de toename van de verkeersdruk op te vangen.

#### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*6. Percelen 3245 en 3088 moeten goed ontsloten kunnen blijven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt er nu een groenstrook voorzien.*

### Reactie

Het perceel kan goed ontsloten worden. Het perceel 3088 betreft het kantoorgebouw. De bestemming 'Groen' is niet voor dit perceel gelegen.

Het perceel 3245 betreft een bestaande (enigszins verwilderde) groenstrook, waar, door middel van een klein toegangshek, toegang mogelijk is vanaf de Westerwal. Het perceel 3245 vormt zelf geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt ook geen beperking op voor de huidige toegang, binnen de bestemming 'Groen' zijn paden toegestaan.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*7. Er wordt geconstateerd dat de kadastrale tekening van het perceel onjuist is en niet overeenkomt met de verkooptekening van destijds, waardoor het ontwerpbestemmingsplan deels van toepassing is op perceel 3107.*

### Reactie

Het perceel 3107 wordt gebruikt als parkeerplaats. Op het perceel is zowel in het vigerende bestemmingsplan, als in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' opgenomen, dat staat het gebruik van het perceel als parkeerplaats derhalve niet in de weg.

Het wijzigen van de kadastrale tekening is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **9. Bewoner Westerwal 15**

*1. Indien er parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de woning verslechtert dit de toegankelijkheid waardoor eigen parkeerplaats en toegang tot de woning mogelijk moeilijk bereikbaar worden.*

### Reactie

Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe een straat wordt ingericht of waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het inrichtingsplan voor het openbaar gebied wordt daar aandacht aan besteed, waarbij verkeersveiligheid, toegankelijkheid en de vormgeving van de maaiveldinrichting een rol spelen.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*2. De nieuwe openbare parkeerplaatsen komen haaks op de erfafscheiding waardoor mogelijk schade ontstaat aan de erfafscheiding en overlast door uitlaatgassen. Een bescherming in de vorm van drempels of trottoirbanden is zeer wenselijk.*

### Reactie

Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe een straat of parkeerplaatsen wordt ingericht. In het inrichtingsplan voor het openbaar gebied wordt daar aandacht aan besteed. Daarbij wordt ook rekening gehouden met een zorgvuldige aanhechting op de bestaande omgeving.

### **De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*3. Er worden problemen verwacht met de bereikbaarheid en voorzien grote drukte om de doorgaande weg, door de komst van een groot woningbouwprogramma.*

### Reactie

De verkeersdruk op de Westerwal zal door de voorgenomen planontwikkeling inderdaad toenemen. Omdat de huidige verkeersdruk op de Westerwal zeer laag is, leidt dat in relatieve zin tot een toename, in absolute zin is dit bescheiden. In het kader van het verkeerskundig onderzoek is beoordeeld of dat bezwaarlijk is. Dat is niet het geval. De wegcapaciteit is (meer dan) voldoende om de toename van de verkeersdruk op te vangen.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*4. Er komt een bouwvlak met een maximale hoogte van 13 meter, terwijl er nu vrij uitzicht is. Daarnaast heeft het negatieve gevolgen op de zon- en schaduwwerking.*

Reactie

De bouwhoogte van de bouwvlak tegenover de woning bedraagt maximaal 11 meter (in plaats van de door u aangegeven 13 meter) ter plaatse van de nieuwe woningen en maximaal 3,5 meter ter plaatse van het parkeerdek.

In het stedenbouwkundig plan is pleinruimte voor het kantoor voorzien, zodat voldoende afstand tussen het bestaande monumentale pand en de nieuwbouw resteert. Zo komt het monumentale pand binnen het nieuwe plan goed tot zijn recht. Gelet op het feit dat de woning ten zuidwesten van de nieuwe woningen is gelegen, zijn de gevolgen vanuit zon- en schaduwwerking marginaal.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

*5. De ontsluiting van het parkeerdek zal waarschijnlijk direct voor het kantoor worden gerealiseerd, waardoor de verkeerssituatie voor het kantoor wordt verslechterd vanwege de toegenomen verkeersintensiteit en moeilijke ontsluiting. Daarnaast is het gevelaanzicht onaantrekkelijk vanuit de woning.*

Reactie

De verkeersintensiteit zal door de voorgenomen ontwikkeling inderdaad in beperkte mate toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De wegprofielen zoals die binnen de opgenomen bestemming 'Verkeer' mogelijk zijn, bieden voldoende ruimte om tot een goede verkeerskundige inrichting te komen.

In het Beeldkwaliteitsplan is verder aandacht besteed aan de architectonische vormgeving van alle bebouwing, waaronder de gevelaanzichten van het gebouw tegenover het kantoor. De entree van het parkeerdek is hierin expliciet benoemd.

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **C. Conclusie**

De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.

## **Ambtelijke aanpassingen en Staat van Wijzigingen**

### *Ambtelijke aanpassingen*

- De hoogteaanduiding in het 'Olieslager-blok' staat dubbel op de verbeelding. Alleen de zuidelijke woning heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit wordt aangepast op de verbeelding.
- Om de opritten goed in te kunnen passen is een beperkte aanpassing van het bouwvlak van het parkeergebouw nodig. Hierop is de verbeelding aangepast.
- Het bouwvlak van het 'Olieslager-blok' wordt aangepast. In de plannen heeft de woning (het brugwachtershuisje) op de begane grond een kleine uitbouw, voor onder meer de ontsluiting. In de plannen was dit al opgenomen, maar het bouwvlak was hier niet op aangepast. Dit is nu met elkaar in overeenstemming gebracht.

### *Staat van wijzigingen*

- Op de verbeelding en in de regels is de effectcirkels en de daaraan verbonden voorwaarden uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval' opgenomen.
- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming Waterstaatswerk (waterkering) opgenomen op de daarvoor bestemde plaats. Tevens zijn de regels toegevoegd in artikel 12 van het bestemmingsplan.
- In artikel 8.4.2 (Wonen – voorwaardelijke verplichting) wordt een tekstuele aanpassing gedaan. 'Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen van woningen en andere bouwwerken en/of het aanleggen van (andere) verharding binnen het plangebied indien niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het peilgebied minimaal 15% van de toename aan verharding door die bebouwing in het plangebied aan water is gerealiseerd of in overleg met de waterbeheerder een andere maatregel is genomen om aan de benodigde watercompensatie te voldoen.'
- De hoogteaanduiding in het 'Olieslager-blok' staat dubbel op de verbeelding. Alleen de zuidelijke woning heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit wordt aangepast op de verbeelding.
- Om de opritten goed in te kunnen passen is een beperkte aanpassing van het bouwvlak van het parkeergebouw nodig. Hierop is de verbeelding aangepast.
- Het bouwvlak van het 'Olieslager-blok' is aangepast. In de plannen heeft de woning (het brugwachtershuisje) op de begane grond een kleine uitbouw, voor onder meer de ontsluiting. In de plannen was dit al opgenomen, maar het bouwvlak was hier niet op aangepast. Dit is nu met elkaar in overeenstemming gebracht.