

aan:
Gemeenteraad van Oudewater
Postbus 100
3420DC Oudewater

van:
Omwonenden Westkade 2/3a
Hekendorp

02 NOV. 2021

datum:
1 november 2021

betreft:
Zienswijze tegen bouwplannen [REDACTED] op 'Westkade 2/3a Hekendorp' dd 21 september 2021

LS,

Ruim vijftig omwonenden hebben dit voorjaar hun afkeuring kenbaar gemaakt over de bouwplannen bij Westkade 2/3a. Deze Hekendorpers hebben laten zien dat het ontbreekt aan draagvlak. Een sterkere reden om de plannen naar de prullenbak te verwijzen is nauwelijks denkbaar. Wethouder Duindam heeft echter in de reactienota de bezwaren van nagenoeg alle omwonenden zonder degelijke gronden en met ambtelijke minachting terzijde geschoven.

Wij tekenen opnieuw dezelfde bezwaren aan en verzoeken gemeente de bouwplannen volledig en spoedig van tafel te vegen en voorgoed een einde te maken aan deze al jaren slepende soap.

Wat vooraf ging

[REDACTED] probeert als sinds 2017 een lucratieve bouwvergunning voor de achtertuin te regelen bij de gemeente Oudewater. De eerste en tweede poging leidden tot heftige taferelen en ruzies binnen Hekendorp. Na het definitief afketsen van de plannen in 2019, leek de rust weer langzaam terug te keren.

Dat herstel van sociale verhoudingen werd mogelijk gemaakt door de belofte van wethouder Duindam om voortaan transparant te zijn in verdere planontwikkeling in Hekendorp. Duindam stelde dat draagvlak bij omwonenden een voorwaarde is voor verdere ontwikkeling van woningbouw. Het Dorpsplatform Hekendorp bevestigt dat inmiddels na een recent gesprek van een van ons met het platform. Het platform stelt dat een gedragen bouwplan en transparante planvorming een noodzakelijke voorwaarde is voor verdere bouwontwikkelingen in Hekendorp.

Echter, het plan dat Duindam dit voorjaar samen met [REDACTED] uit de hoge hoed toverde breekt met alle mooie beloften. De wethouder blijkt het zoveelste boegbeeld van een volstrekt onbetrouwbare overheid en 'oude' bestuurscultuur.

De plannen zijn niet transparant, maar in het geheim voorbereid. Omwonenden zijn niet bij planvorming betrokken, maar erdoor overvallen. De belofte om draagvlak te vinden is gebroken. En de talloze legitieme bezwaren van omwonenden worden met veel dedain en zielloos ambtelijk jargon door Duindam naar de prullenbak verwezen. Dat burens door een muur van bijna zeven meter hun hele tuin in de schaduw zien verdwijnen wordt 'ambtelijk weggepoetst' met de opmerking dat 'er geen evenredige schaduwwerking blijkt'. De plaatjes tonen iets anders.

De plannen rammelen aan alle kanten, missen beleidsgrond. Ondanks de publieke financiering vindt de planvorming in achterkamertjes plaats. Onze bezwaren zijn dit voorjaar uitgebreid gemeld, maar we zullen dat nogmaals doen. Kortom: inspraak lijkt op praten tegen de muur waar we in de toekomst tegenaan moeten kijken.

Lopende Wob-procedure

Er zijn sterke aanwijzingen dat gemeente Oudewater, in casu Duindam, in de voorbereiding van deze plannen heeft meegewerkt aan vastgoedfraude. We verwijzen daarvoor naar de WOB-procedure die door een van ons is opgestart en waarover ook de raad inmiddels is ingelicht. Bij twee eerdere WOB-procedure's heeft de gemeente slechts een klein deel van de gevraagde documenten vrij gegeven, grotendeels zwart gelakt, de vraag is of dit past binnen de wettelijke kaders en de beloofde transparantie.

Bezwaren

Wat zijn de bezwaren tegen de plannen?

1. **Niet nakomen procedurele afspraken.** Het advies van Dorsplatform Hekendorp om eerst met een gedragen bouwvisie voor Hekendorp te komen alvorens tot bouwplannen over te gaan is in de wind geslagen. In plaats daarvan is Wethouder Duindam tegen alle afspraken in en zonder overleg opnieuw met de omstreden projectontwikkelaar [REDACTED] in zee gegaan.

Duindam in 2019 (uit verslag bijeenkomst in De Boezem):

Dhr. Duindam zegt dat in de beoordeling van de plannen door de gemeente zeker rekening zal worden gehouden met bezwaren. De samenhang mag niet verstoord raken en acceptatie door omwonenden is dus zeer belangrijk. In het beoordelingsproces van de plannen, hadden ze een reactie als deze nog niet verwacht.

De wijze waarop de nu voorliggende planvorming is gegaan – geen overleg, mogelijk faciliteren van vastgoedfraude, onheldere geldstromen en geheimzinnigheid rondom publicatie van de plannen – scheidt geen vertrouwen in een eerlijke gang van zaken. Bewoners van Hekendorp zijn praktisch buitenspel gezet. Wat nu gebeurt staat in schril contrast met eerdere beloften. Al in maart dit jaar bleek dat er geen draagvlak is voor de plannen van [REDACTED], en toch drukt Duindam de plannen door.

Bewoners van Hekendorp hebben nul komma nul inspraak gekregen en worden met ambtelijke trucjes misleid. De reactienota van de gemeente is een inhoudelijke aanfluiting en getuigt van bestuurlijke minachting over de grote en oprechte zorgen die bewoners van Hekendorp over de kwaliteit van hun woonomgeving naar voren hebben gebracht.

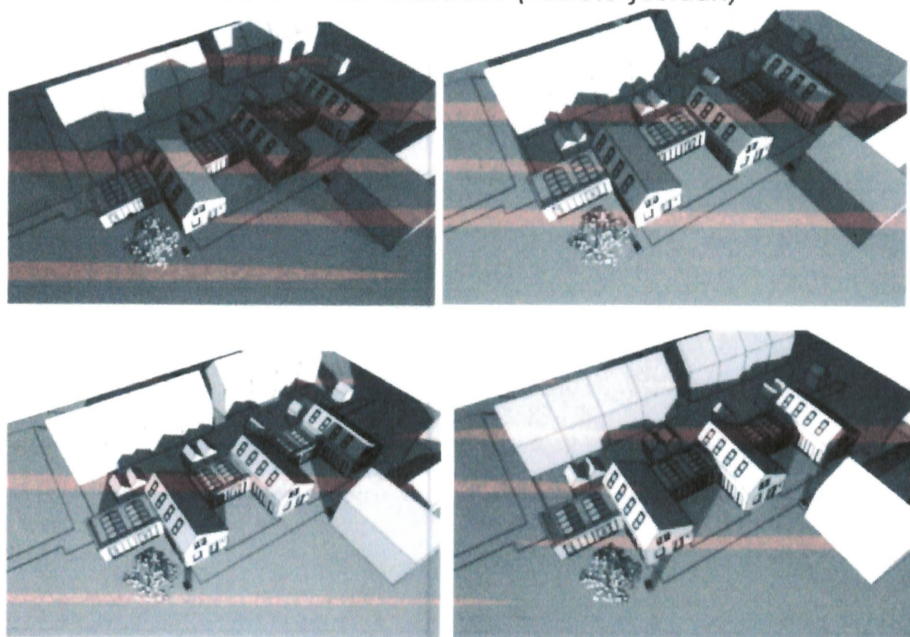
4. **Opnieuw misleidende communicatie.** Het effect van de zes en een halve meter hoge bebouwing op het zonlicht in de woonkamers en tuinen van de woningen op de Prinses Wilhelminastraat is enorm, de tuinen van deze sociale huurwoningen worden praktisch onbruikbaar en het uitzicht gaat bestaan uit een hoge bakstenen gevel. In de reactienota schrijft de gemeente namens Duindam:

“Er is geen sprake van ernstige of onevenredige schaduwwerking op het aangegeven perceel of de andere omliggende percelen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren die er zijn, zal het plan zo compact mogelijk worden gemaakt en met een halve meter worden teruggebracht naar maximaal 6,5 meter.”

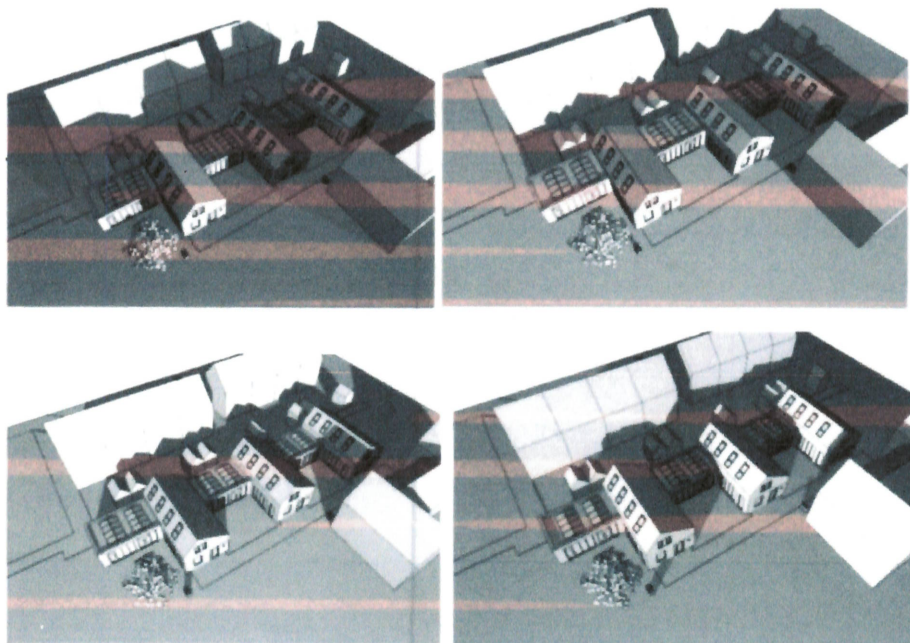
Dat is ronduit misleidend. De hoogte in het eerste voorstel was immers al 6,5 meter, met een maximale toegestane hoogte van 7 meter. In het nieuwe voorstel is het ook 6,5 meter, met een maximale toegestane hoogte van 6,5 meter. Dat is welgeteld 0 (nul) meter verschil. En geen vermindering van schaduw, zoals vals wordt gesuggereerd.

De gemeente presenteert dit als een toezegging. Dat is het niet. Het is een doelbewust misleidende tekst om bewoners op het verkeerde been te zetten.

Illustratie 1: schaduw door de gevel van 6,5 meter (9, 11, 13 en 15 uur) op woningen Prinses Wilhelminastraat. (voorstel februari)



Illustratie 2: schaduw door de gevel van 6,5 meter (9, 11, 13 en 15 uur) op woningen Prinses Wilhelminastraat na een gevelverlaging van 0 meter. (voorstel september)



5. **Misleidend beroep op Dorpsvisie Hekendorp.** In de reactienota schrijft gemeente Oudewater dat het plan past in de Dorpsvisie Hekendorp. De dorpsvisie bevat slechts in ruime termen omschreven wensen op basis van een enquête die onder Hekendorpers is gehouden. De Dorpsvisie is een peiling en geen gedragen bouwvisie of een vastgesteld beleidsplan op basis waarvan bouwvergunningen kunnen worden verleend.

In de veel uitgebreidere studie over diezelfde enquête (De leefbaarheid in kleine kernen: Hekendorp als casestudie, Tim Stiggelhout, 2019) staat iets heel anders:

“(..) In de opmerkingen kwam echter vooral veel naar voren dat er vooral laagbouw gebouwd moet worden en niet op de Westkade (..)”

Deze uitgebreide studie stelt tegenovergestelde van wat de gemeente beweert. Opnieuw misleidt wethouder Duindam omwonenden met onjuiste claims.

6. **Uitspraken Dorpsplatform Hekendorp.** De verwijzing in de reactienota naar uitspraken van het Dorpsplatform Hekendorp is vreemd. Het platform is niet representatief en relaties van de projectontwikkelaar zijn bij deze lobbystichting betrokken. Het platform is geen officiële partij in deze en spreekt niet namens Hekendorpers of omwonenden.

Dorpsplatform Hekendorp heeft voorafgaand aan de eerdere reactie verzuimd de omwonenden te raadplegen. Het platform heeft geheel op persoonlijke titel en voor

eigen belang gesproken. De gemeente wekt – ten onrechte – de indruk dat het platform namens het dorp spreekt.

7. **Planologisch opportunisme.** In de plannen uit 2018 ging het om appartementen. In de plannen van dit voorjaar ging het om 'seniorenwoningen'. Toen dit voorjaar werd opgemerkt dat seniorenwoningen geen etage nodig hebben, werden het plotseling zonder enige onderbouwing 'starterswoningen' genoemd en vervolgens 'patiowoningen'. Ter illustratie, de verschillen (zie onder).

Seniorenwoning ontworpen door Arco Architecten.



Starterswoning ontworpen door Arco Architecten.



Patiowoning ontworpen door Arco Architecten.



Eengezinswoning ontworpen door Arco Architecten.



Wij zien geen verschil. Er worden alleen andere namen op geplakt. Uit alles blijkt dat er totaal geen beleid ten grondslag ligt aan de bouwplannen, maar dat het alleen maar de bedoeling is maximaal financieel profijt te halen uit het volbouwen van de achtertuin. Om die plannen een haalbare 'look' te geven bedient de gemeente de projectontwikkelaar door er te kust en te keur nieuwe passende beleidstermen bij te bedenken.

Duindam past telkens zijn beleid aan, aan de bouwambities van [REDACTED]. Dat is de omgekeerde wereld. Bouw volgt beleid, niet andersom. De handelwijze duidt op planologisch opportunisme ten faveure van [REDACTED].

In feite liggen de plannen al vast, Duindam en [REDACTED] moeten alleen nog een beleidsexcuus bedenken om omwonenden de pas af te snijden. Hekendorp en haar waardevolle omgeving verdienen echt beter.

8. **Onerlijk speelveld en vriendjespolitiek.** Uit eerdere gewob'de documenten blijkt dat Duindam voor [REDACTED] subsidiepotjes zocht om [REDACTED] plannen te financieren. Op een bewonersbijeenkomst in 2019 ontkende Duindam dit nog. Deze subsidies werden niet bekend gemaakt in de eerste Wob, maar wel vernoemd in de tweede Wob.

In een inmiddels derde Wob moet duidelijk worden hoe groot de financiële dienstbaarheid van Duindam aan [REDACTED] was. Tot nu toe zijn deze bedragen door de gemeente zwart gelakt.

Uit: Tweede Wob-verzoek begin 2021 over inzage in financiële betrokkenheid van gemeente bij [REDACTED]

Het college heeft besloten om de verdere verkenning van jullie plan te subsidiëren. We gaan dat als volgt doen:

Fase 1: haalbaarheidsverzoek toetsen.

[REDACTED]

Fase 2: begeleiding nader onderzoek

[REDACTED]

Ik hoop dat jullie je hierin kunnen vinden, en dat we snel meters kunnen maken. Ik wil me er in elk geval voor inzetten.

Met vriendelijke groet

Bob Duindam

Deze 'geheime' subsidies ("om snel meters te maken") aan [REDACTED] scheppen een ongelijk speelveld tussen getroffen omwonenden en [REDACTED]. Het neigt naar nepotisme. Wij vragen ons af waar de geheime financiering van een privaat project uit publieke middelen op is gebaseerd.

Bovendien: een plan dat uit publiek geld wordt gefinancierd hoort ook in de openbaarheid en in samenspraak ontwikkeld te worden. Hier is het tegenovergestelde gebeurd. De uit publiek geld gefinancierde plannen zijn onder de pet gehouden tot het moment dat het de private projectontwikkelaar uit kwam.

Deze vermenging van private belangen met publiek geld is voor ons reden om subsidie te eisen voor de bekostiging van contra-expertise. Bovendien vragen we B&W volledig inzicht te geven in alle financiële en ambtelijke dealtjes tussen Duindam en [REDACTED].

Ook willen we inzicht in de voorwaarden – met name waar het integriteit, draagvlakvinding en openbaarheid betreft – die aan deze geldstromen richting [REDACTED] zijn verbonden.

- 9. Precedentwerking voor achtertuinwoningen.** De voorgestelde bouw is planologisch volstrekt niet passend. Er worden voordeuren, ingangen, toegangswegen en hoge gevels geplaatst in een omgeving die volledig bestaat uit rustige achtertuinen met veel groen.

Bebouwing op deze krappe en smalle locatie verstoort de omgeving, scheidt nog meer conflicten en overlast, houdt geen rekening met het karakter van het gebied en is een enorme aantasting van privacy, rust en woongenot voor bewoners van de Westkade, Onderdijk, Prinses Wilhelminastraat en Opweg.

Zeker omdat er alternatieven zijn, is bebouwing op deze plek onbegrijpelijk en niet noodzakelijk. Het scheidt een precedent om in de gemeente in nagenoeg iedere achtertuin van enige omvang woningen te plaatsen.

- 10. Bouwschade.** De kans is groot dat door heiwerkzaamheden bouwschade ontstaat. Veel woningen op de Westkade – waaronder Westkade 3 -- en Onderdijk zijn niet onderheid. Eerdere heiwerkzaamheden op de Westkade hebben tot aanzienlijke schade geleid bij niet onderheide omliggende gebouwen.
- 11. [REDACTED] legt nadelige gevolgen maximaal bij zijn burens.** In het huidige voorstel (rood) heeft projectontwikkelaar [REDACTED] (woonachtig op 2) besloten de bouw zo in te tekenen dat hij zelf minimaal schade overvindt. (zie illustratie onder)

Het verlies van woongenot, lagere woningwaarde en de toename van overlast legt [REDACTED] in het ontwerp maximaal bij zijn burens (Wilhelminastr. en no 3). [REDACTED] probeert zo zijn persoonlijke woonschade minimaal te houden en de opbrengst uit de grond te maximaliseren. De nadelen kiepert [REDACTED] over de schutting naar de burens.

Huidige voorstel [REDACTED] (projectontwikkelaar woonachtig op no 2)



Deze zelfzuchtige en opportunistische planvorming draagt op geen enkele wijze bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. Het belemmert bovendien herstel van de beschadigde sociale cohesie, en is alleen maar dienstbaar aan de portemonnee van de projectontwikkelaar.

- 12. Tot slot, herhaling van eerder aangedragen bedenkingen.** Omdat de gemeente de dit voorjaar aangedragen bezwaren van omwonenden niet serieus weerlegt en op een vooringenomen wijze terzijde heeft geschoven, herhalen wij deze bezwaren. We verwijzen hiervoor volledigheidshalve naar het document dat dit voorjaar namens 52

omwonenden naar de gemeente is gestuurd. De inhoud van deze eerdere bedenkingen is als bijlage bijgevoegd en we verwachten een inhoudelijke en gegronde reactie die recht doet aan eerdere beloften.

Rest ons het college te verzoeken de bouwplannen op de kortst mogelijke termijn in te trekken, zodat binnen Hekendorp snel aan broodnodig herstel van beschadigde sociale verhoudingen kan worden begonnen.

Met vriendelijke groet,

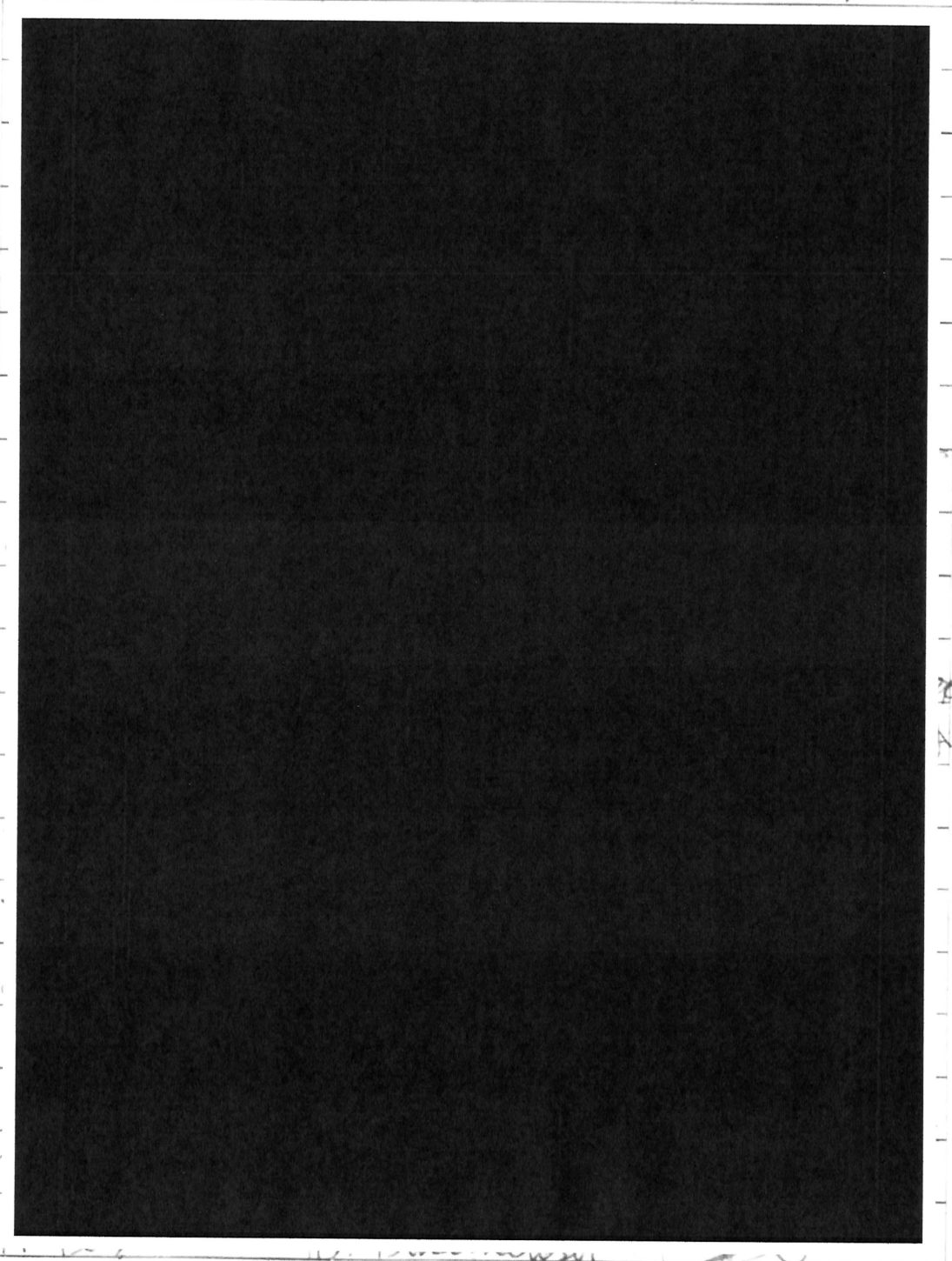
Omwonenden van Westkade 2/3a

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Ondertekeningsblad

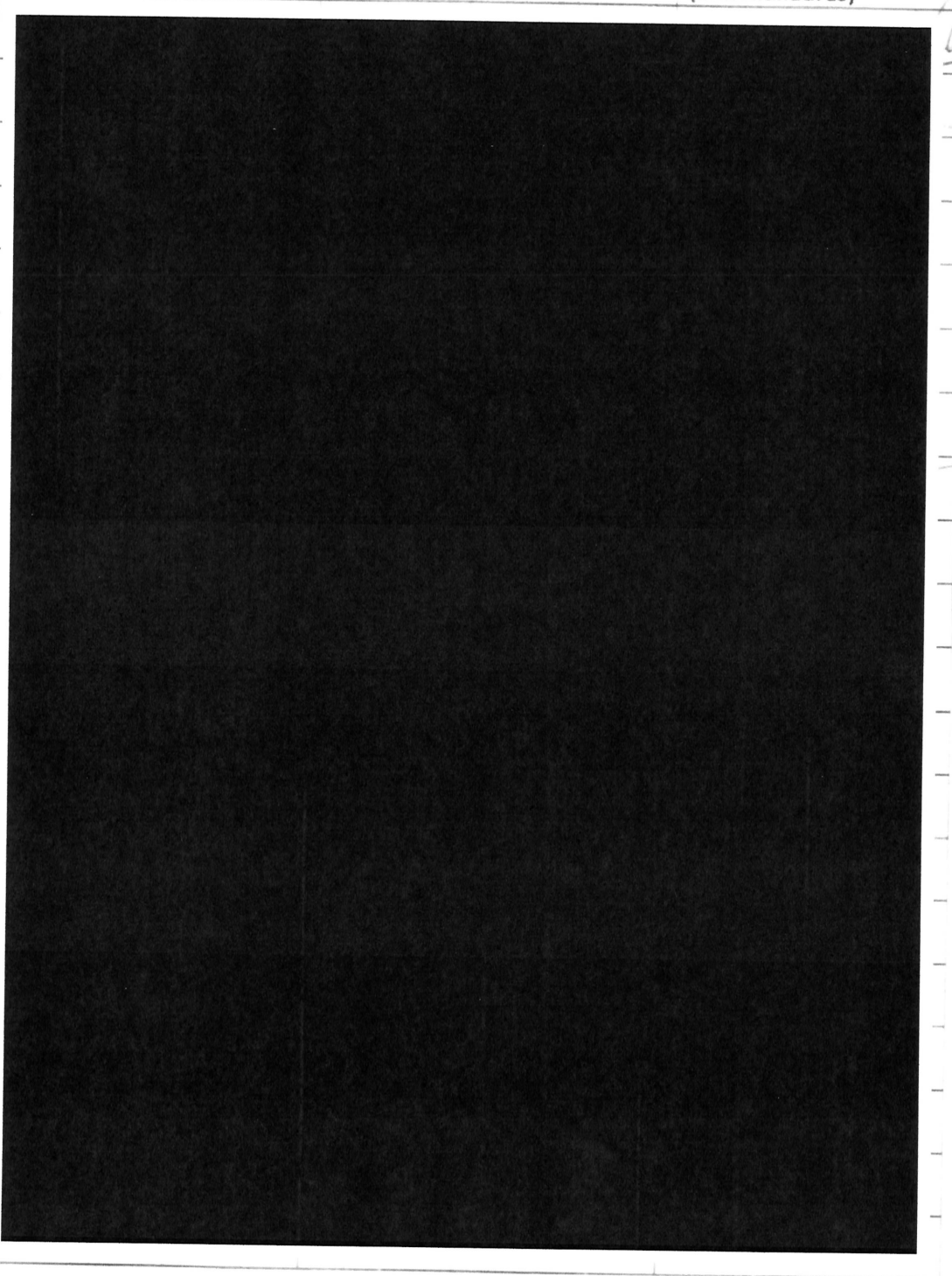
Wij ondersteunen de zienswijze en willen dat de bouw van drie zes-en-een-halve meter hoge woningen in de achtertuin van Westkade 2/3a in Hekendorp niet doorgaat.

Naam	Adres	(evt. mailadres)
		

fy
x

Ondertekeningsblad

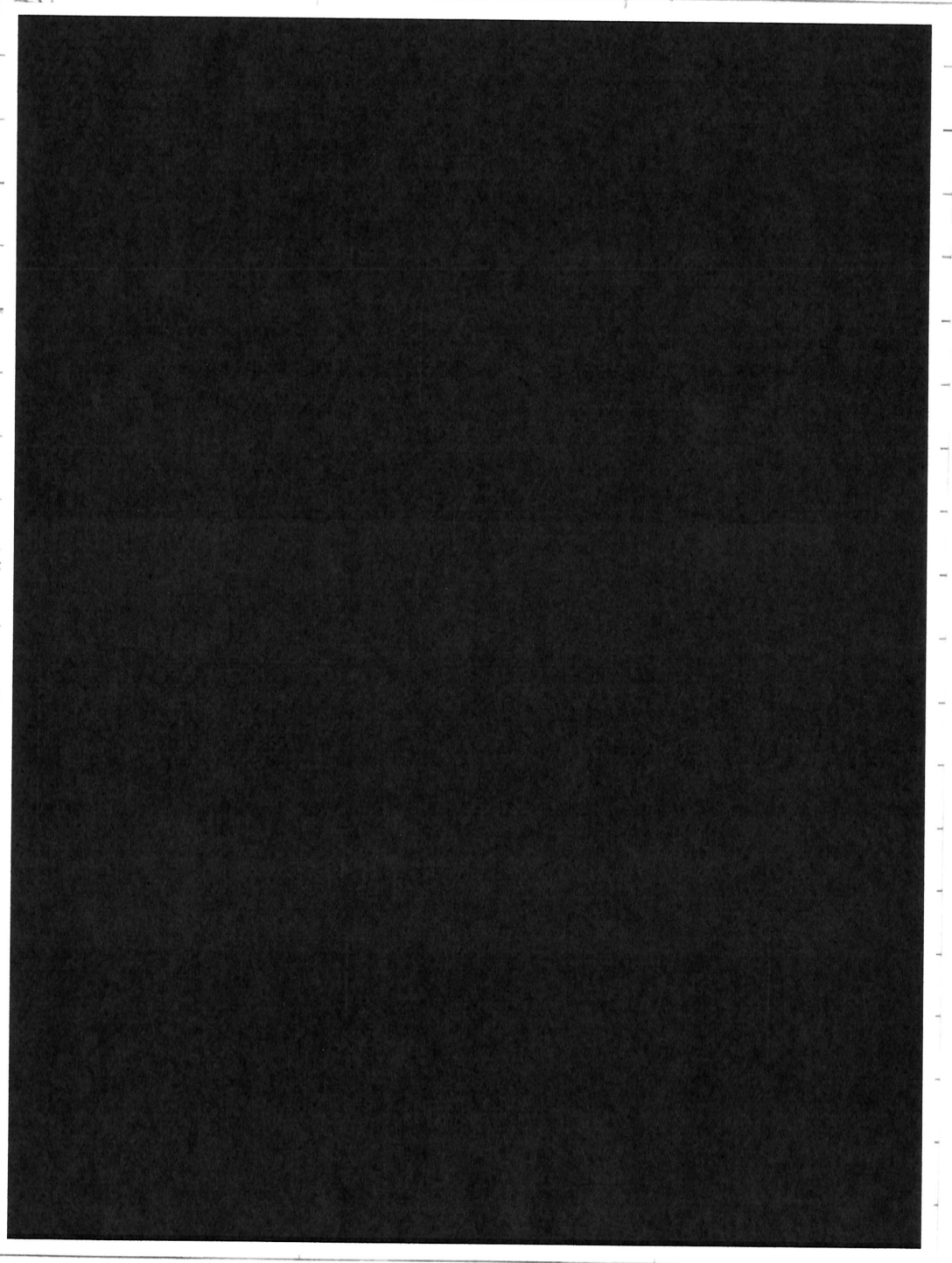
Wij ondersteunen de zienswijze en willen dat de bouw van drie zes-en-een-halve meter hoge woningen in de achtertuin van Westkade 2/3a in Hekendorp niet doorgaat.

Naam	Adres	(evt. mailadres)
		

[Handwritten signature]

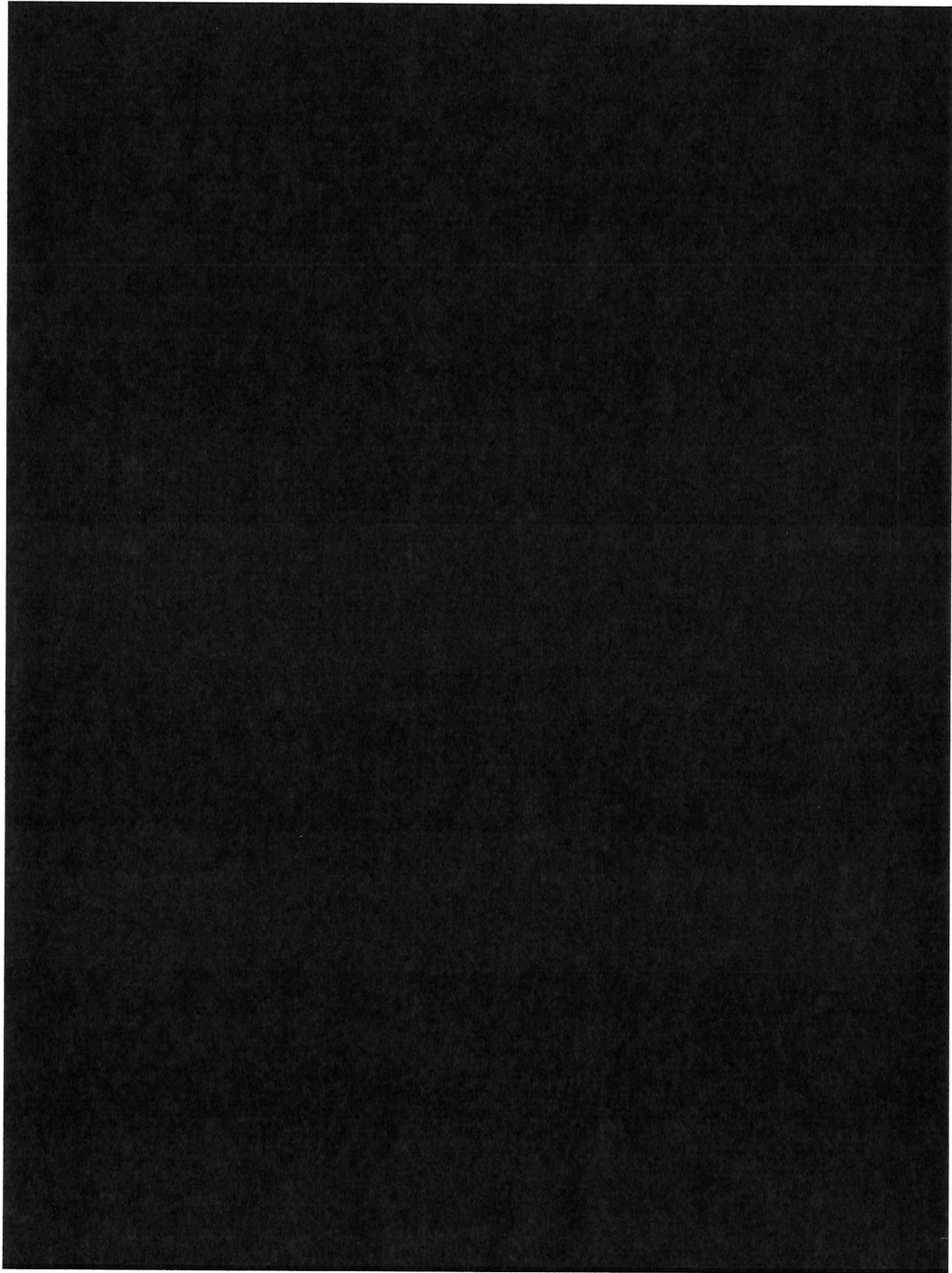
Ondertekeningsblad

Wij ondersteunen de zienswijze en willen dat de bouw van drie zes-en-een-halve meter hoge woningen in de achtertuin van Westkade 2/3a in Hekendorp niet doorgaat.

Naam	Adres	(evt. mailadres)
		

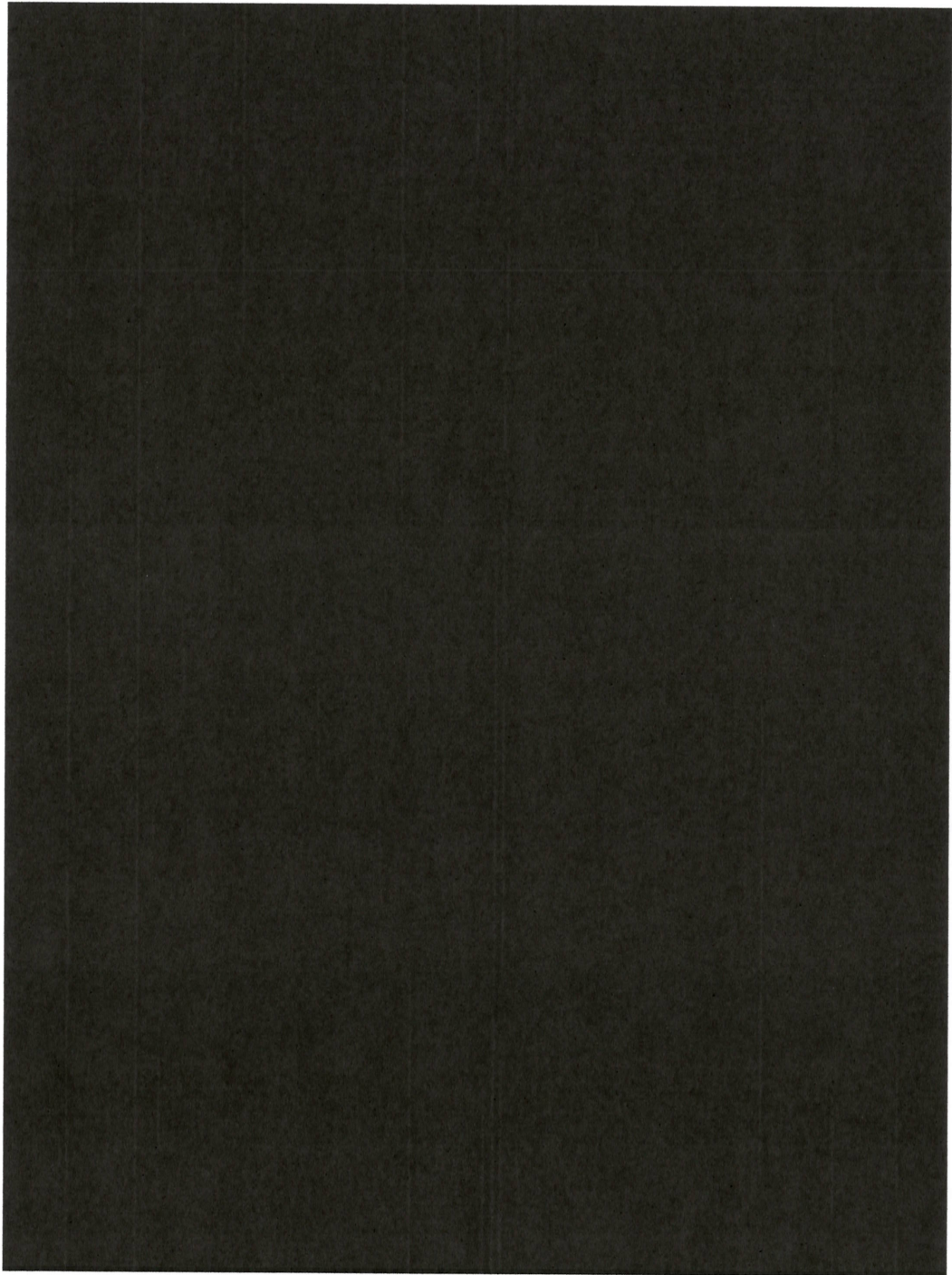
Ondertekeningsblad

Wij ondersteunen de zienswijze en willen dat de bouw van drie zes-en-een-halve meter hoge woningen in de achtertuin van Westkade 2/3a in Hekendorp niet doorgaat.

Naam	Adres	(evt. mailadres)
		

Ondertekeningsblad

Wij ondersteunen de zienswijze en willen dat de bouw van drie zes-en-een-halve meter hoge woningen in de achtertuin van Westkade 2/3a in Hekendorp niet doorgaat.

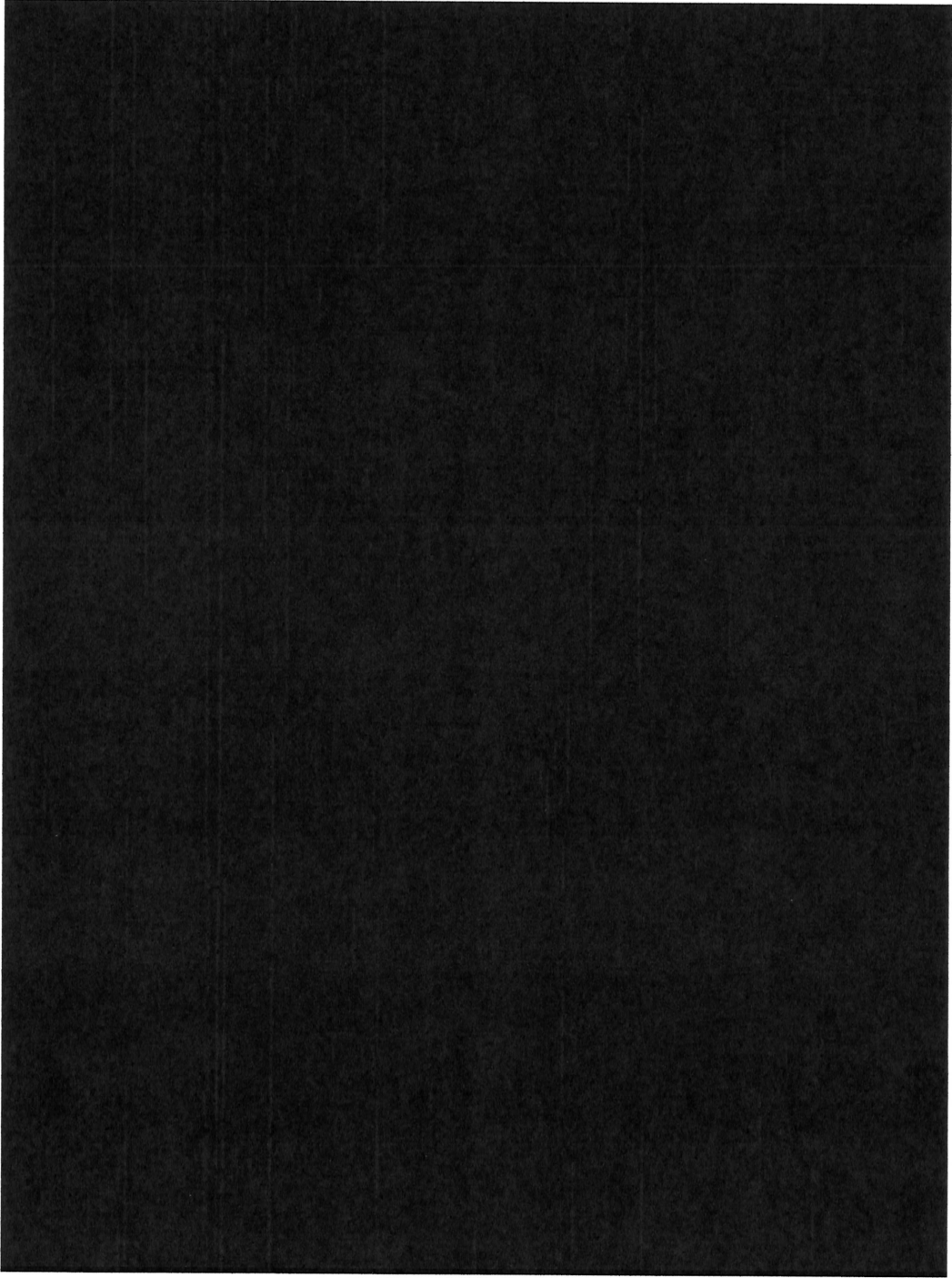
Naam	Adres	(evt. mailadres)
		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ondertekeningsblad

Wij ondersteunen de zienswijze en willen dat de bouw van drie zes-en-een-halve meter hoge woningen in de achtertuin van Westkade 2/3a in Hekendorp niet doorgaat.

Naam	Adres	(evt. mailadres)
		

idoud.
com

ten veld

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 m² groot. De huidige en toekomstige eigenaren van het grootste perceel (Westkade 3, 1200 m²) hebben geen plannen voor projectontwikkeling. Dit betekent dat er ruimte voor drie woningen overblijft op het perceel van de eigenaar

van Westkade 2 (1100 m²). 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'* verhuut 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.

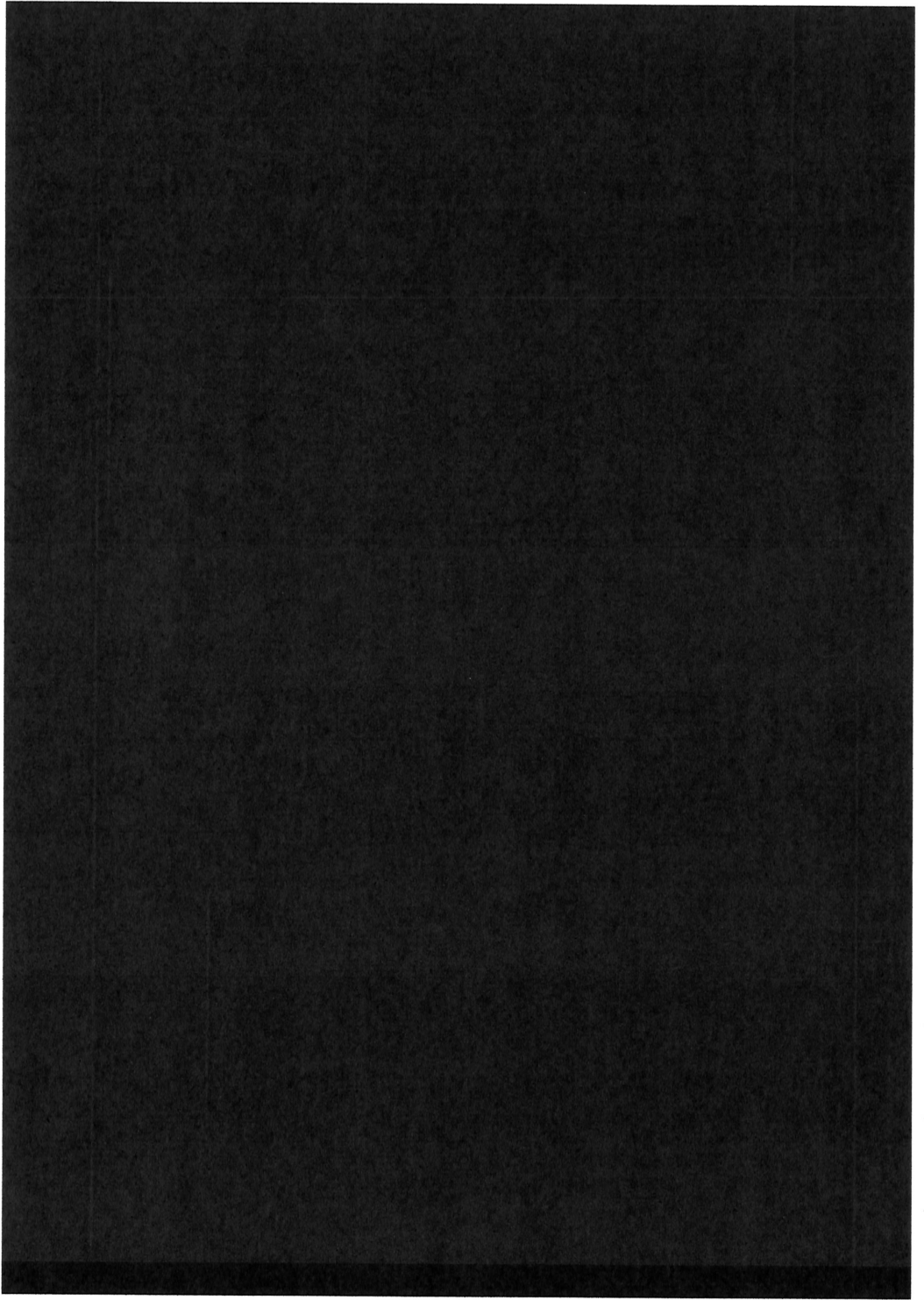
Onze conclusie is dat het voorgestelde plan buitenmaats, procedureel slordig, financieel gedreven, sociaal ongewenst en stedenbouwkundig rommelig is. De afweging tussen belang van de projectontwikkelaar en dat van omwonenden is onevenwichtig. Daar komt bij dat de totstandkoming van het plan van de projectontwikkelaar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

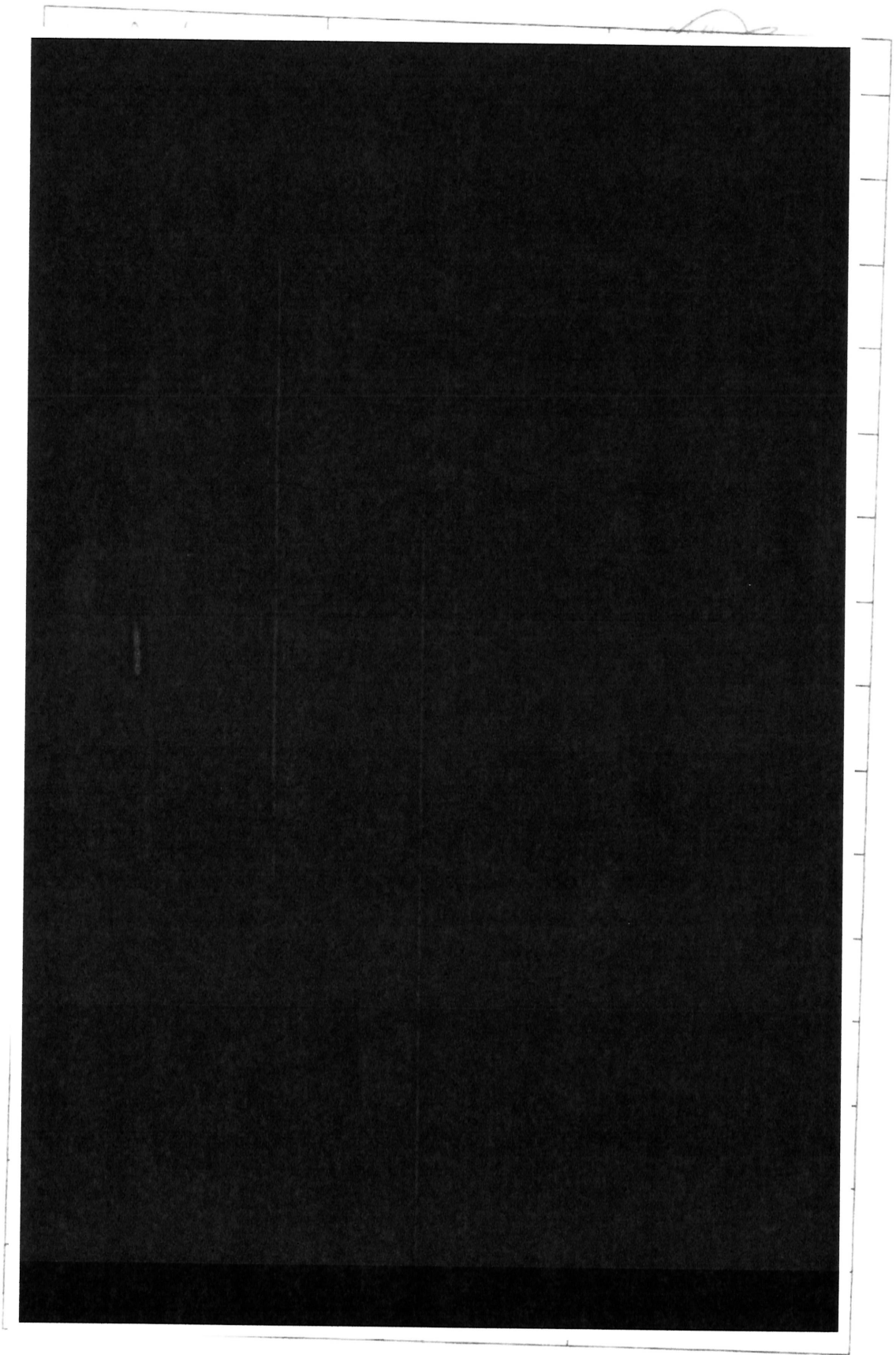
We nodigen projectontwikkelaar uit om – conform de oorspronkelijke afspraken -- in overleg met omwonenden tot een evenwichtiger en meer gedragen plan op hoofdlijnen te komen. Dit op basis van een gezamenlijk gedragen stedenbouwkundig advies en gedragen fysieke maatvoering van de bebouwing. Na overeenstemming 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.

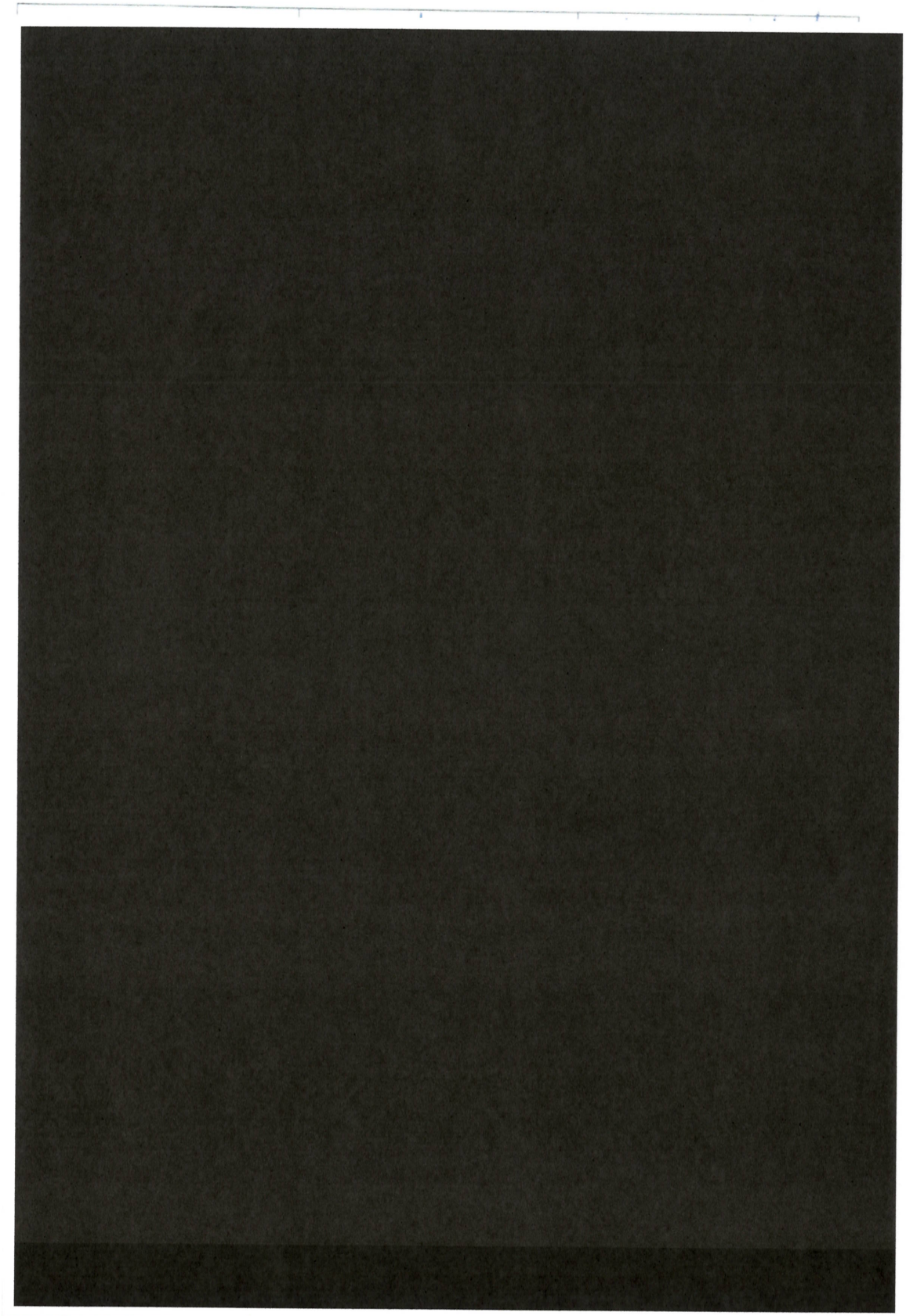
Namens de omwonenden

(zie handtekeningblad)

Handtekeningenblad Bedenkingen bp 'Westkade 2'

Naam	Adres	Handtekening
		





176

2

[Handwritten signature]

