

Gemeenteraad van Oudewater

Postbus 100

3420 DC Oudewater

20 APR. 2021

Oudewater, 19 april 2021

Betreft; bestemmingsplan Kardeel 20' met gecoördineerde omgevingsvergunning,
Dossier OLO4888551

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de advertentie in de IJsselbode aangaande het ontwerp 'bestemmingsplan Kardeel 20' met gecoördineerde omgevingsvergunning, sturen wij u bijgaand onze zienswijze aangaande dit dossier. Deze zienswijze dienen we conform procedure in te dienen, waarbij e.e.a. reeds uiteen is gezet in onze eerdere brief. Dit neemt niet weg dat deze zienswijze, nog meer details bevat aangaande de afwijkingen en de plannen van het college.

Als bezwaarmakers op dossier OLO4888551 hebben wij in ons schrijven d.d. 13-07 aan de het college reeds onze bezwaren kenbaar gemaakt. Voor de volledigheid de opsomming van bezwaren (kopie brief bijgesloten), welke is destijds is opgesteld door [REDACTED] welke het college eerder in behandeling heeft genomen en waarvan ALLE bezwaren ontvankelijk zijn verklaard. Per onderwerp hebben we gemeend direct de huidige reactie erbij te zetten, waarbij de nieuwe aanvraag niet afwijkt van de initiële.

- *Artikel 6.2, lid a – bouwen in bestemming tuin, zijnde 3,7m buiten bouwvlak waarbij er geen noodzaak is om dit als binnenplanse- of buitenplanse afwijking toe te staan of te heroverwegen. Het betreft hier handelen in strijd met het bestemmingsplan*
 - o *Het nieuw bestemmingsplan zou volgens de nieuwe opzet/ aanvraag, moeten voorzien in het mogen bouwen in de 'oude' bestemming tuin, althans de herziening richt zich hier volledig op. Het postzegel-bestemmingsplan, doelt erop dat er over de gehele breedte van de kavel bebouwing mag komen, zonder de inachtneming van de algemene 5 meter regel, zoals deze eerder is beschreven. Deze 5 meter is voor ieder kavel op Noordzijde van toepassing, waarbij hier een poging wordt ondernomen om, met richten van de bebouwing op het Jijnpad, ruimte te creëren om een afwijking mogelijk te maken. Wat is de reden om wel in de eerdere bestemming tuin te willen bouwen, om de kopende partij tegemoet te komen?*

- *Artikel 9.2.1, lid a – Aanvraag is gedaan voor een hoofdgebouw (lees 1 helft van de 2/1 kap en zou de 2^e helft van de 2/1 kap moeten dienen als bijgebouw), waarbij deze 2^e helft voor 60% buiten het bouwvlak gerealiseerd wordt. Het betreft hier handelen in strijd met het bestemmingsplan.*

- *De herziening bestemmingsplan richt zich op het toestaan van de bouw van een 2/1 kap, in plaats van een bungalow. Het eerdere, onjuiste gevolgde traject van was een poging om vergunning te verlenen voor een hoofdgebouw met bijbehorend bijgebouw. Dit plan is gesneuveld in 'ronde 1' en het nu wel toestaan van een 2/1 conform nieuwe aanvraag/ bestemming, is iets waar wij ons niet mee kunnen verenigen.*
- *Artikel 9.2.1, lid i – Goothoogte van het gebouw mag ten hoogste 4,2m bedragen, welke volgens de gemeente op 5,7m zou komen en op tekening is bevestigd als 5,81m. Ook hier betreft het handelen in strijd met het bestemmingsplan*
 - *Het herziene bestemmingsplan richt zich op een nieuwe goothoogte van 6m, waarbij dit impliciet betekend dat men tot 6,6m zou mogen bouwen. Wij zijn van mening dat het toestaan van de nieuwe goothoogte van 6m zal leiden tot een ander type bouw, welke niet wenselijk is voor de omwonenden. Dit geeft namelijk de mogelijkheid tot het bouwen van het initiële bouwplan, een woonblok van 13 meter breed en 11 meter diep, welke buitenproportioneel is gezien de situering. Een gebouw van 13 meter breed, 11 meter diep, op slechts 6 meter afstand van omliggende percelen is onacceptabel.*
- *De aanvraag zou voldoen aan artikel 4, bijlage II Bor of de WABO artikel 2.12. Dit is enkel mogelijk indien de afwijking niet meer dan 10% zou bedragen*
 - *In de aanvraag/ herziening bestemmingsplan, almede ook in de toelichting, worden de details m.b.t. de goot- en nokhoogte duidelijk verzwegen cq niet kenbaar gemaakt. Hier moet het overkomen als een generieke wijziging welke geen verstrekkende gevolgen zal hebben. Dat is in deze een onjuiste voorstelling van zaken, want de aanpassing heeft wel degelijk enorme impact. De nieuwe hoogtes maken het realiseren van een volledige 1^e verdieping mogelijk. Dit resulteert in een onwenselijke situatie ten aanzien van licht, ruimte en zon. Ter illustratie (in bijlage) afbeeldingen ter vergelijking, waarbij bungalow bouw wel degelijk anders aanvoelt dan villabouw. De voorgestelde bebouwing zijn wij het dus nog steeds niet mee eens.*
- *Motivatie om mee te werken aan de aanvraag, beperkt zich (bewust) op de nokhoogte, welke conform Artikel 9.2.1 lid h geen strijdigheid betreft. Het is in deze ook niet de nokhoogte, maar de goothoogte welke de bouw van deze 2/1 kap bezwaarlijk maakt (even los van de situering op de kavel), want een goothoogte van 5,81m maakt bouw van 3 verdiepingen mogelijk*
 - *Onduidelijk waarom herziening bestemmingsplan zich ook richt op de nokhoogte (Ook al is deze niet benoemd in de toelichting). Huidige nokhoogte van 8m zou voldoende moeten zijn, een aanpassing naar 8.8m zou zelfs impliceren dat er tot 9,68m gebouwd mag worden! Onacceptabel wat ons betreft.*
- *Artikel 6.2 lid a, 9.2.1 lid a en 9.2.1 lid i, zouden vallen onder zogenoemde 'kruimelafwijking' ex Bijlage II, artikel 4 Bor. Hieronder valt onder andere de vreemde benadering van de uitbreiding van het hoofdgebouw met bijbehorend bijgebouw, ofwel de 2/1 kap die we als 1 woning moeten zien waarover jurisprudentie te vinden is, bijvoorbeeld ABRvS september 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY7593). Hier is zeker sprake van een strijdigheid bestemmingsplan*

- *Niets aan toe te voegen, vraag is op welke wijze het college opnieuw gebruik wenst te maken van kruimelregelingen, welke overigens niet bedoeld zijn voor afwijkingen op nieuwbouwplannen*

- *Motivatie om goothoogte goed te keuren, is dat er volgende het college geen onevenredige hinder ontstaat voor woon- en leefklimaat van omwonenden, waarbij de bezonningsstudie als voornaamste argument naar voren komt. Hierin wordt vergeten dat het niet enkel om zon gaat, de plaatsing cq nieuwe positie op de kavel zorgt ervoor dat de 2^e woning van de 2/1 kap voorbij de achtergevel van Kardeel 22 komt (initieel bouw voorzien in het verlengde van Kardeel 22), wat zeer bezwaarlijk is m.b.t. licht, privacy, bezonning etc. Tevens is deze verplaatsing zeer nadelig voor de achterliggende woningen (Wantslag), omdat de zijgevel (5,81m hoog en 11 meter breed!) zo'n 5 meter dichterbij komt te staan, op een goede 5m van de poort. Dat is, in vergelijking met een normale tuin van een rijtjes huis, dus ruim de helft. Deze benadelingen zijn zwaarwegend in het bezwaarschrift van betrokkenen.*
 - *Dus voor de beeldvorming, op de Wantslag kocht men destijds een 2/1 kap met dien verstande dat de achterliggende bouw op 11-12 meter vanaf de poort zou blijven, dus ruimte om de woning en vrij uitzicht. Dit is met deze bouw NIET meer het geval. Op het Kardeel kochten Kardeel 18 en 22 een perceel met dien verstande dat er slecht een bungalow zou komen op de hoek van het perceel (in het verlengde van Kardeel 22). Met dit bouwplan, welke haaks op Kardeel 22 staat, komt er een gebouw van 13 meter breed, van welke 6 meter (lees de hele 2^e woning), voorbij de achtergevel van Kardeel 22 komt, en dit op slecht 5m afstand! Echt onacceptabel, in strijd met het bestemmingsplan en niet in lijn met de beloftes zoals deze gedaan zijn.*

- *Originele Bestemmingsplan geeft een vrijstaande bungalow op de hoek van de kavel aan, en geen 2/1 kap woning gecentreerd op de kavel en gesitueerd naar het Jijnpad. Dit is destijds bewust zo vastgelegd en op basis hiervan zijn de omliggende kavels ook verkocht. Met de wetenschap dat afwijkingen van dit kaliber zouden worden toegestaan, waren andere kavels nimmer gekocht/verkocht of had men daar ook andere bouw willen toepassen! Dit is tevens de reden waarom eerdere aanvragers niet succesvol zijn geweest c.q. er geen eerdere verkoop gerealiseerd is. In de periode van 7 jaar is nimmer gehoor gegeven aan afwijkende maatgeving langs de oude nieuwbouw! Hier zijn 8 aanvrager aan vooraf gegaan! Bevestiging van deze vasthoudendheid zijn ook de 6 nieuwe 2/1 kap woningen aan het Kardeel, die konden en mochten ook niet afwijken! Die zijn omwille van het volgen van het bestemmingsplan op deze wijze gerealiseerd! Iedereen, incl. Kardeel 18 MOEST voldoen aan de 4,2m goothoogte en 8,0m nokhoogte, men mocht niet schuiven met het bouwvlak!*
 - *Er ontbreekt tot op vandaag elke toelichting/ verklaring van het college wat de beweegredenen zijn om het plan inpasbaar te maken, waar in tegenstelling tot alle voorgaande aanvragers, nimmer medewerking is verleend. Het argument dat anderen niet aan een haalbaarheidsonderzoek zijn begonnen, is onjuist, anders had het plan van [REDACTED] ook doorgang kunnen vinden*

- *Overschrijding van initiële rooilijnen, dit aan de Zuidwestzijde. Deze overschrijding is te herleiden naar de afwijking op artikel 9.2.1 sub d onder 4. Een overschrijding die niet gemotiveerd is door het college.*
 - *Hier is geen verdere toelichting opgekomen, waarbij ook het nieuw plan geen rekening houdt met initiële rooilijnen*

- *Een herziening c.q. herpositionering op de kavel, is er in de zijtuin van de kavel ineens sprake van een verkeersbestemming. Initiële positionering zou de tuinen van de achterliggende- en naastgelegen woningen aaneensluiten, waarbij dit nu niet meer het geval gaat zijn. Auto's rijden voor de nieuwe voorgevel langs (wellicht zelfs op- en over het Jijnpad in de praktijk) en men zal parkeren in wat initieel ontworpen is als aaneengesloten achtertuinen.*
 - o *Dit is middels onderstaande plaatje eerder gemotiveerd. Onbegrijpelijk en onacceptabel dat er niet wordt vastgehouden aan de tuinsituering met alle tuinen aaneengesloten.*

- *Ontsluiting en Parkeernorm, daar wordt redelijk eenvoudig e.e.a. van de hand gewezen, waarbij de parkeer problematiek in de wijk noordzijde wel degelijk van toepassing is. Aan het Kardeel zijn met de bouw van Kardeel 22, een 5-tal noodzakelijke (conform normering) parkeerplaatsen gerealiseerd. 4 gelegen voor Kardeel 22 en 1 naast kardeel 1.*
 - o *Normeringen worden van de hand gedaan onder het motto dat er op eigen erf geparkeerd zal gaan worden. Dit is volstrekte onzin, want met het recht van overpad en slechts 5m naar de woning, is er onvoldoende ruimte om te manoeuvreren. Dit is enkel mogelijk als ook het Jijnpad gebruik gaat worden, maar dat is een fiets/wandelpad. Dit komt de veiligheid van omwonenden, maar zeker ook de fietsende- en schoolgaande kinderen niet ten goede. Dit gaat gevaarlijke situaties geven!*

- *Met de bouw van de 2/1 kap komen er dubbel zoveel auto's bij dan eerder voorzien, waarbij het een utopie is om te denken dat alle auto's en bezoekers op eigen terrein gaan parkeren. Bij gebrek aan plaatsen gaan hier handhavingsskwesties komen, welke enkel leiden tot ergernis en frustratie.*
 - o *Zoals beschreven, het is voor beide woningen onmogelijk om 2 auto's op het erf te parkeren, daar is onvoldoende ruimte en doorgang om dit mogelijk te maken, dus zal men in de wijk parkeren, waarmee de norm niet gehaald kan worden. Verder, met 2 gezinnen en haar bezoekers, gaan er gedurende de hele dag gevaarlijke situaties ontstaan. Erfafscheiding gaan de bewoners niet zette, omdat je niet kan manoeuvreren in de relatief kleine ruimte, en zeker niet als je 2 auto's op het erf wil zetten/ parkeren. Erfafscheiding is ook nog eens niet aan de raden, omdat met te hoge schuttingen en dergelijke een NOG gevaarlijkere situatie ontstaan. Kortom, onacceptabel voor ons, omwonenden en de schoolgaande kinderen*

Tot zover de bezwaren die gekend/bekend waren ten tijde van de initiële aanvraag.

In navolging op de inhoud van onze bezwaarbrief (en die van een aantal andere omwonden), is hierop een hoorzitting geweest met de Vaste Commissie van Advies en Bezwaarschriften.

Tijdens deze hoorzitting, d.d. 2 september 2020, zijn de nodige details gedeeld, situaties besproken en toegelicht en heeft de gemeente toezeggingen gedaan aanvullende stukken te verzorgen. Omwille van tijd werd afgesproken de vaart erin te houden om snel duidelijkheid en advies te ontvangen.

Voor wat betreft de saillante details van de hoorzitting, refereren wij graag aan de notulen alsmede aan de wijze waarop de eerste aanvraag tot stand is gekomen. Het mogelijk verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een constructie van een hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen, lijkt veel weg te hebben van afstemming voorafgaand aan afgifte.

Het lijkt onrealistisch dat de kopende partij zelf met deze opzet/ constructie is gekomen, dit ook genomen hun opstelling en reactie aangaande de vergunningsverlening (welke volgens zeggen slechts formaliteit zou zijn). Na de hoorzitting werd overigens ook zichtbaar duidelijk dat beide partijen (gemeente en kopers) niet verwacht hadden zoveel weerstand van de commissie te krijgen. Maar het feit dat na deze hoorzitting direct een overleg was tussen beide, vertelde ons genoeg....

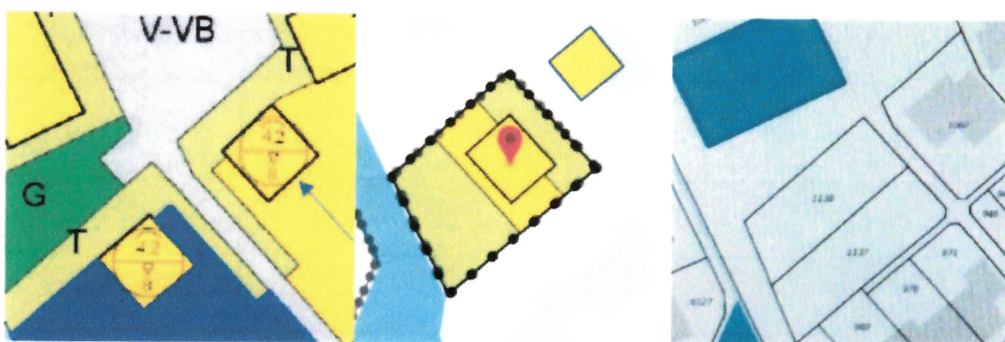
Op 5 oktober 2020 ontvingen wij een schrijven met daarin aangegeven dat de behandelend ambtenaar, naar aanleiding van de bezwaarschriften en de zitting, de procedure heroverweegt. Tevens werd gevraagd of wij onze bezwaren wilden aanhouden. Dit laatste was/is suggestief, want het niet aanhouden zou mogelijkheid bieden om het advies niet af te hoeven wachten. Kortom, geen reden om dit te doen vanuit ons als bezwaarmakers, want het advies is wel degelijk van belang.

Op 5 oktober, mede naar aanleiding van de mail, is er navraag gedaan aangaande de splitsing die inmiddels had plaatsgevonden van de 'originele' kavel (kavel nummer C1121 waar deze zaak op van toepassing is). Volgens het kadaster zou kavel 1121 namelijk niet meer bestaan!

Deze is namelijk gesplitst in kavel 1137 en 1138. Is dat legitiem? Is daar sprake van een onderhandse splitsing? Moet een dergelijke actie niet leiden tot een aanbiedingsplicht? Hoe zit e.e.a. ten aanzien van eigendom en bestemming? Is er reeds een herbesteding waar niemand iets vanaf weet?

Op de vriendelijke reminder van onze zijde ontvingen we op 12 oktober een reactie. Ook de gemeente wil het tempo erin houden, maar een uitgebreide procedure zou nu eenmaal tijd kosten (26 weken). Antwoord op de vraag wat voor bestemming kavel 1137 en 1138 hebben, werd enkel ontwijkend geantwoord; 'uw vraag met betrekking tot welke bestemming beide kavels hebben gekregen kan ik niet helemaal plaatsen'. Vreemde reactie wat ons betreft. Aanvullend kregen we wel bevestiging dat de splitsing was gedaan.....maar details ontbreken tot op de dag van vandaag.

Op 13 oktober hebben we nogmaals een poging gedaan om opheldering te krijgen, waarop geen reactie is gekomen. Onderstaand de situatie m.b.t. originele bestemming, de aanvraag c.q. verplaatsing en de percelen zoals deze bij het kadaster bekend zijn.



Origine bestemmingsplan

situering zoals benoemd

Actuele kadaster op

In de wijziging / toelichting

dit moment

Op 12 november opnieuw een poging, waarbij er een bevestiging/ reactie volgde. Er zou 1 postzegelbestemming zou worden opgesteld voor het gehele perceel waar de 2 woningen op voorzien zijn. Bij het opstellen wordt uitgegaan van de uitgangspunten van de verleende vergunning.

Na dit laatste bericht een periode van radiostilte, waarbij we zichtbaar niet op de hoogte worden gehouden van/over ontwikkelingen (waar hier wel een toezegging voor was gedaan). Op eigen initiatief maar contact gezocht met de Adviescommissie Bezwaarschriften. Deze heeft d.d. 6 januari 2021 een mail gezonden naar de gemeente inzake de voortgang, welke op haar beurt uitstel vroeg aan de commissie tot 1 maart 2021.

Genomen de feedback van onze zijde, en mede omdat wij als burger ook binnen door gemeente gestelde termijnen dienen te reageren, heeft de commissie besloten haar advies uit te brengen (bevestigd d.d. 25 januari 2021) en niet meer te wachten.

De Commissie Bezwaarschriften heeft haar advies middels een schrijven aan de gemeente kenbaar gemaakt, welke tevens met ons is gedeeld bij de opvolgende briefwisseling d.d. 4 maart.

Op 4 maart hebben we een brief ontvangen van de gemeente met daarin het volgende besluit;

Wij (lees de gemeente) hebben besloten;

1. Het ingediende bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit te herroepen
3. De aanvraag met gebruikmaking van de coördinatieregeling Oudewater te behandelen en het ontwerpbestemmingsplan

Wat ons betreft matchen besluit 1 en 3 niet met elkaar, dit omdat hier feitelijk staat dat we 'gelijk' hebben, maar er wel wordt gekozen voor een alternatieve route om e.e.a. alsnog mogelijk te maken.

Wat ligt er nu dan voor als aanpassing c.q. wijziging bestemmingsplan?

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Strijdigheid planvoornemen met de huidige regeling

De wens is ter plaatse een vrijstaande of een twee-onder-een-kap woning te realiseren. Dit is echter niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening. Door een omzake in de regeling is het bouwplan op twee punten strijdig:

1. Aantal woningen

1. Ten aanzien van het aantal woningen staat in artikel 9.2.1 het volgende:
a. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden verhoogd;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' ten hoogste het met de aanduiding 'gemeente aantal'.

Op de kaart is nog geen woning gerealiseerd en een aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mist. Daardoor is het niet mogelijk ter plaatse een woning te bouwen.

2. Woningtype

1. Ten aanzien van woningtypen is in artikel 9.2.1 het volgende opgenomen:
d. hoofdgebouwen worden gebouwd in de volgende vorm:
1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapeld;
2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaand;
3. ter plaatse van de aanduiding 'twee naasten' twee naasten;
4. indien geen van de onder 1, 2 en 3 genoemde aanduidingen is opgenomen, samengebouwd met een maximum diepte van 10 m.
2. ter plaatse van de kaart mist een aanduiding, waardoor enkel aangebouwde woningen zijn toegestaan. Dit betreft drie of twee woningen. Een vrijstaande of twee onder een kap woning is hierdoor niet mogelijk.

2.2 Wenselijke aanpassing

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van één vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning mogelijk gemaakt.

Ten opzichte van de geldende beheersverordening worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In de regels wordt opgenomen dat maximaal twee woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan
- Het bouwvlak wordt verhoogd en gestuurd richting het zijpad. Binnen het bouwvlak is daarmee een twee-onder-een-kap woning mogelijk
- De aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee naasten' worden toegevoegd. Daardoor zijn beide woningtypen toegestaan

De aanpassing die men nu aangeeft in het bestemmingsplan, is niet een volledige uiteenzetting van de eigenlijke plannen. Pas als je naar de details op ruimtelijke plannen gaat, wordt duidelijk dat men bij deze aanvraag ook de goot- en nokhoogte aan heeft gepast. Althans, dat staat er niet (in het kader van 'het was' en 'het wordt', nee..... er staat enkel 6m en 8,8m als aanduiding, dit in de hoop dat dit niet zou gaan opvallen (het staat namelijk nergens beschreven).

Er wordt op de toelichting enkel een aanpassing aangekondigd op het aantal te bouwen woningen, waarbij 2/1 ook een optie wordt, en tevens wordt er verzoek gedaan voor de aanpassing van de situering (richting Jijnpad), met verplaatsing van het bouwvlak (dit laatste wordt niet met naam en toenaam genoemd). Men lijkt dus enkel daar te willen voldoen aan hetgeen de commissie heeft geschreven in haar advies, er verwerpt alle andere zaken die daar wel besproken zijn (maar niet in het advies staan omdat het advies van de commissie zich helaas beperkt, omdat e.e.a. procedureel al niet klopt)

Deze voorstelling van zaken is onvolledig, mede ook als we refereren aan eerdere bezwaren!

Waarom hier niet direct open kaart m.b.t. de goot- en nokhoogte? Men is duidelijk voornemens dit op slinkse wijze erdoor te duwen, waardoor er minder (oneigenlijk) gebruik gemaakt hoeft te worden van kruimelregeling, waar [REDACTED] duidelijk een mening is toegedaan welke men graag van tafel wil vegen.

Wij zijn het hier even kwijt, waar blijven zaken als gelijkheidsprincipe, vertrouwensprincipe, de onafhankelijkheids-positie die het college zou moeten hebben, de onbevooroordeelde beoordeling die er zou moeten zijn....

Ik citeer maar eens uit voorgaande mails en communicatie met de gemeente door andere aanvragers, dit om aan te geven dat er sprake is van een onverklaarbare koerswijziging;

"Kardeel 20 en de seniorenkavels kijken op het rijtje van de oude nieuwbouw en daar is al mee afgesproken dat hiervoor een goothoogte van 4,62 geldt. Dit is dus ook al afgesproken met [REDACTED]", aldus een ambtenaar van de gemeente

Of

"Van de op de plantekening aangegeven maten mag maximaal 10% worden afgeweken. De maximale bouwhoogte wordt hierdoor 8.80 meter en de maximale goothoogte 4.62 meter", aldus een ambtenaar van de gemeente

Of

"Er bestaat geen aanleiding (maatschappelijke noodzaak) om een buitenplanse afwijking te verlenen en planologisch is dat bovendien niet gewenst", aldus een ambtenaar van de gemeente

Kortom, onze zienswijze is dat men willens en wetens zaken niet benoemd, de wijziging als een formaliteit wil doen lijken, maar onderliggend haar plan aan het doordrukken is. We willen u dan ook verzoeken niet in te stemmen met deze op het oog eenvoudig lijkende aanpassingen. Geloof ons, de impact is GROOT! Wij zijn, zoals ook eerder geschreven, van mening dat het college zich moet beperken tot de beoordeling van een plan op basis van geldende bestemmingen, en zich niet moet begeven op het vlak van het inpasbaar maken van een plan. Dit is niet juist, onbehoorlijk bestuur,

burgers niet serieus nemen en eerdere gedane toezeggingen/ gemaakte afspraken van tafel vegen. Het enige gelijk wat hier van toepassing is, is voorkomen van gezichtsverlies.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

19-4-2021

[Redacted]



Ontwerp 'bestemmingsplan Kardeel 20' met gecoördineerde omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Oudewater maken op grond van artikel 3.9q en artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat voor een ieder ter inzage ligt van 10 maart tot en met 20 april 2021

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Kardeel 20' (plaanidentificatienummer NL.IMRO.0589.bpkardeel20-ON01)
2. De hieraan gerelateerde omgevingsvergunning (OLO nummer OLO488855)

Plangebied en doel

Het plangebied betreft het perceel Kardeel 20. Dit perceel wordt aan de oostzijde begrensd door het lijnpad. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de tuinen van de woningen aan de Woutslag. De oostzijde wordt begrensd door de watergang. Aan de noordzijde bevindt zich een groenstrook. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om maximaal twee woningen te realiseren.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat geen milieueffectrapportage heeft te worden opgesteld. Uit het bestemmingsplan blijkt dat door de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zich voordoen die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Samenloop van procedures

De procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn gecoördineerd behandeld. Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Oudewater 2010 maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten wordt tegelijk behandeld.

Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende relevante stukken en de ontwerp omgevingsvergunning kunt u inzien via onze website www.oudewater.nl onder 'in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen' en via www.ruimtelijkeplannen.nl (digitale planidentificatie NL.IMRO.0589.bpkardeel20-ON01)

Wilt u de stukken op papier inzien, dan kunt u telefonisch contact opnemen via het algemeen telefoonnummer 140348. Vanwege het coronavirus wordt geadviseerd alleen naar het gemeentehuis te komen indien dit noodzakelijk is.

Zienswijzen indienen

Van 10 maart tot en met 20 april 2021 kan een ieder schriftelijk een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de gecoördineerd behandelde omgevingsvergunning.

U kunt uw zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan sturen aan de Gemeenteraad van Oudewater, postbus 100, 3420 DC Oudewater. Uw zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 100, 3420 DC Oudewater.

Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet: naam en adresgegevens; een dactyletelling en handtekening; een omschrijving van het voorgenomen besluit (incl. datum); waarom u het niet eens bent met het voorgenomen besluit.

Het is niet mogelijk om een zienswijze in te dienen via de e-mail. Wel kunt u via internet een zienswijze indienen via onze website (met DigID).

Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met M.S.M. van Kats, tel. 0348-428563.

[Redacted]

Op Oudewater.nl/gemeentebld is meer informatie over de vermelde vergunningen te vinden.

Ingekomen aanvragen / meldingen

Wabe (omgevingsrecht)

- Goudse straatweg 77 in Oudewater. Het vergroten van een schuur. Ingediend op: 28-02-2021. dossiernummer: OLO5864869
- Papiekopstraatweg 68 in Papiekop. Het verbouwen van een inrit en toegankelijk. Ingediend op: 24-02-2021. dossiernummer: OLO5855423

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Stedskantoor

Waardebek 219
3421 NE Oudewater
Postbus 100
3420 DC Oudewater
Telefoon: 14 0348

Openingstijden

- wo: 08.30 - 16.00 uur
- vr: 08.30 - 12.30 uur

Burgerzaken

[Redacted]

Meldpunt woonomgeving

Telefoon: 14 0348
www.oudewater.nl
Voor meldingen buiten kantooruren: 140348

Stadsbestuur

Waardebek 219
3421 NE Oudewater
Telefoon: 0348 56 18 93
Ma, di, do en vr: 09:00 - 12:00 uur
Woensdag: Formuliershulp
do: 10:30 - 12:30 uur
info@stadskantooroudewater.nl
www.stadskantooroudewater.nl

Sociale Kaart Oudewater

De digitale wegwijzer naar activiteiten, openbare en zorg in uw buurt. Kijk op www.socialekaartoudewater.nl

Milieustraat/stadsf

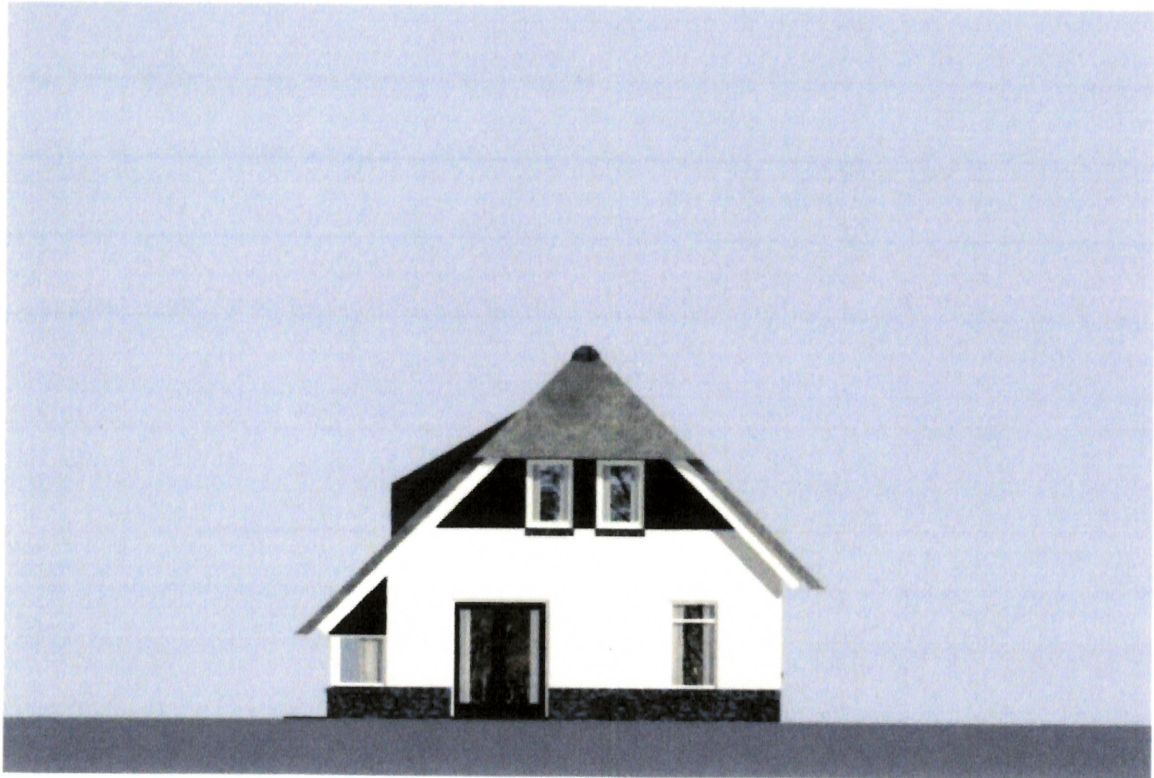
Postbus 100
3421 TX Oudewater
vrijdag: 13.30 - 15.30 uur
zaterdag: 09.00 - 12.00 uur



BUNGALOW BOUW vs VILLA BOUW

Het mag duidelijk zijn dat bungalow bouw een ander karakter- en uitstraling heeft als het gaat om ruimte, de te bouwen verdiepingen en de impact op privacy, licht en zon.

Goothogte van 5,81M geeft de mogelijkheid tot het realiseren van een 2^e, volledige verdieping met ramen aan de voorzijde en aanvullend 2 dakkapellen.



Bouwnummers
317 318 320
322 & 324

LINKER ZIJGEVEL
HIERKOMENVALETTEN

Zijaanzicht van een gevel bungalow vs een zijgevel van een 2/1 kap, villa bouw.
Goothoogte heeft enorme impact en meer ramen op 1^e en 2^e verdieping