

Geacht college van B&W, leden van de gemeenteraad, leden van het forum,

Dinsdagavond 23 mei jl. werd de prioriteitenlijst van de woningbouw-ontwikkelingsplannen in de gemeente Oudewater behandeld in het forum. Komende raadsvergadering staat u voor de keuze om de voorgelegde lijst vast te stellen of niet. We begrepen dat er wellicht 'ruimte' en mogelijkheden zijn voor u als raad om met goede motieven het college te vragen de prioriteiten anders te leggen.

Dank voor het toesturen van deze lijst en voor de mogelijkheid om in te spreken en onze zienswijze bekend te maken. Complimenten aan het forum, de voorzitter en wethouder om op een open en constructieve manier deze toch ook wel lastige materie te bespreken; We begrijpen heel goed dat het een zoektocht is voor iedereen; het college, de ambtelijke organisatie en ook voor de gemeenteraad. Niet alles kan tegelijk, niet alles hoeft tegelijk. Het is zoeken naar een begaanbaar pad om voor de inwoners van Oudewater het goede te zoeken en structureel nieuwe woningen te realiseren voor de vraag vanuit vooral eigen bevolking. De vraag is de laatste jaren vele malen hoger dan het aanbod; daar kan en moet aan gewerkt worden.

Helaas is de ambtelijke capaciteit een remmende factor. Wij hebben daarvan kennisgenomen, maar zoals ook aangegeven bij het inspreken; wij willen er ook alles aan doen om te gemeente (voor zover mogelijk) te ontzorgen. Hoe wij dat concreet willen doen, lichten we later in dit schrijven nog toe.

Wij dat zijn in dit schrijven Piet Six en Arjan Verstoep.

Arjan Verstoep was als mede-initiatiefnemer en tegelijk als adviseur inspreker voor het plan Archipel.

In de bijlage treft u de inspreeknotitie aan die ook is verstrekt aan het forum.

Gaandeweg de discussie in het forum werden we bevestigd dat de plannen van de Archipel perfect aansluiten op waar Oudewater op zit te wachten en wat ook wensen zijn van de raad.

Wij voelden ons gesteund met de positief kritische vragen vanuit het forum over de objectiviteit van de criteria die ertoe hebben bijgedragen tot de lijst te komen zoals die nu is voorgelegd.

De antwoorden van de wethouder konden we volgen, maar tegelijk zagen we raakvlakken met onze beweegredenen die dan toch minder zijn meegeteld of niet voldoende bekend of erkend zijn?

Daarom dit schrijven aan u als raad. Temeer omdat de wethouder ook heeft gereageerd dat bepaalde keuzen ook politieke keuzen kunnen zijn; de raad is dus aan zet.

Heel concreet het volgende.

Een beweegreden om het plan Archipel onderaan de prio-lijst te zetten blijkt nu de locatie te zijn en de nabijheid van de rioolzuivering; jammer dat die argumenten niet eerder zijn geformuleerd; voor beiden zijn goede antwoorden te geven; De uiterwaard is juist een overloopgebied en biedt kansen voor nu en de toekomst; flexibiliteit, tijdelijkheid en litteken-loos 'bouwen' zijn genoemd. Met deze locatie voorkomen we wellicht zorgen als er ooit sprake zal zijn van krimp. De afstandscriteria tot de rioolzuivering is geen probleem; we voldoen daaraan. Anders zou het hoogheemraadschap zelf ook niet meewerken omdat zij geen tegenstrijdige belangen willen. Ook de afstand tot de voorzieningen en het centrum is niet meer dan de afstand vanuit andere hoeken van Oudewater die dan nog wel binnen de zgn. kernrandzone vallen; het is ook maar net hoe je meet en hoe de kaarten zijn ingekleurd.

De meest belangrijke en concrete vragen die wij stellen zijn:

- Geef ons de kans om eerder en sneller "mee te doen" aan de woningbouw-opgave en behoefte.
- Zet met ons een volgende stap...zodat we onze plannen nog concreter kunnen maken zodat we 'just on time'; juist als wellicht zal blijken dat ander plannen zoals Kerkwetering en Statenland toch meer tijd nodig hebben; deze twee plannen met potentie kunnen laten instromen zodat ze als opmaat gelden voor andere plannen. Vooral het 'vasthouden' van jonge Oudewateraren is een wezenlijk iets om Oudewater naar de toekomst vitaal en krachtig te houden.
- Gelet op de status van onze plannen graag een vervolgesprek met de provincie inplannen zodat wij vervolgens stap voor stap verder kunnen en toe kunnen werken aan concrete en complete plannen.
- Bent u met ons ervan overtuigd dat juist dit plan eerder zou moeten kunnen worden behandeld omdat het sneller dan andere plannen realiseerbaar zijn, niet alleen vernieuwend, maar ook betaalbaar en heel realistisch is. Ook al zal misschien niet iedere buur enthousiast zijn, dan nog is participatie niet mislukt; dat gaf de wethouder ook terecht aan. Het breder belang kan gediend worden met dit plan en dat kan en mag niet door 1 of 2 personen worden geblokkeerd.
- Probeer naast de grotere plannen en plannen die wellicht nog jaren voorbereidingstijd kosten ook de wat sneller in te passen plannen een reële kans te geven; terecht is opgemerkt dat de zogenaamde 'eigen' plannen van de gemeente zoals Kerkwetering en Statenland veel meer ambtelijke capaciteit vragen dan plannen van particuliere ontwikkelaars.
- Stel niet een straffe lijst met prioriteiten vast, maar concludeer als raad dat er tal van potentiële plannen zijn; koppel daaraan de uitvoerbaarheid, realiseerbaarheid en de woonbehoefte in relatie tot de woonvisie.

- Stel als raad vast dat plannen met potentie en snellere ontwikkelmogelijkheid niet onnodig lang in de ijskast moeten blijven liggen met het risico dat er van uitstel afstel komt.

#### De kracht van de Archipel:

- Haalbare en betaalbare woningbouw voor alle doelgroepen (geen luxe villa's of over-de-top-appartementen); het project is geschikt voor starters, alleen gaanden, 55 +, buitenmensen etc.).
- Er zullen ook een heel deel sociale huurwoningen gerealiseerd worden voor de specifieke doelgroep; mensen uit Oudewater, jongeren en alleen-gaanden. Mensen die ook commitment hebben met mede-Archipel-bewoners, het gezamenlijke onderhoud etc.
- De Woningraat is erg enthousiast over deze nieuw vorm van wonen en willen heel graag participeren in het kader van sociale huur maar wellicht ook een deel midden huur;
- Duurzame, flexibele en litteken-loze bouw.
- De ligging aan de IJssel, enthousiasme van het hoogheemraadschap, niet alleen een oplossing voor de woonbehoefte maar ook gewenste oplossingen qua waterbuffer en vegetatie (een vernieuwend concept)
- Klimaatadaptieve oplossingen, vergroting van de biodiversiteit boven, onder en naast het water.

#### De status van het plan:

- Inmiddels loopt de participatie met de omgeving (eerste ronde door persoonlijke gesprekken bij de directe burens thuis, de tweede ronde in gezamenlijkheid bij Six op kantoor).
- De gronden zijn beschikbaar, er zullen geen tegenvallers of verrassingen zijn qua grondverwerving.
- De stedenbouwkundige opzet is helder en passend bij het thema: een lange pier met eilandjes waar drijvende woningen aan liggen.
- Er zijn positieve reacties vanuit de raad, maar ook vanuit verkennende en informele contacten met de provincie.
- Onderzoeken t.a.v. bodem, flora en fauna, geluid, watertoets etc. zijn uitgevoerd of gaande en geven vooralsnog geen negatieve doorslag; met aanvullende onderbouwingen en hier en daar wat aanpassingen kan worden voldaan aan de geldende normen.
- Een concept ruimtelijk onderbouwing is in de maak als voorwerk op een bestemmingsplan
- Het is wachten op een vervolg-overleg met gemeente/ provincie.

#### De noodzaak tot serieuze behandeling en prioritering:

- Piet Six en Arjan Verstoep zijn al lange tijd bezig met de Archipel en hebben al veel tijd, geld en energie gestopt in het maken van de plannen, de nodige onderzoeken etc.; zij willen echt betaalbare woningen realiseren; de woningraat is een hele serieuze en enthousiaste partner; zij willen en kunnen meedoen en meefinancieren; het unieke en nieuw concept van de Archipel sluit aan bij nieuwe ambities. De beschikbaarheid van de gronden, enthousiasme van stakeholders gun je toch geen uitzichtloosheid.
- Het ijzer moet je smeden als het heet is... dat maakt het smeden makkelijker en sneller.

#### Tenslotte.

Archipel Oudewater is al langer geleden aan de raad en het college gepresenteerd; Het enthousiasme over dit vernieuwende plan is er nog steeds. Wat let de gemeente nog?

Vanuit Verstoep zijn we in staat om zoveel mogelijk werk uit handen te nemen van de gemeentelijke organisatie; De lijnen binnen ons kantoor zijn kort; we hebben ruim ervaring met het maken van bestemmingsplannen en schakelen onafhankelijke professionals in (SRO of BRO of Rho) die bekend zijn met de materie; Van de participaties doen we verslagen; als alle stukken en onderzoeksrapporten van derden voor de bestemmingsplannen compleet zijn dienen we ze als een complete set in ter beoordeling van de omgevingsdienst en de gemeente;

Wij wensen u veel wijsheid toe bij het behandelen van de prio-lijst en wellicht een potentiële-haikbaarheids-lijst.

Namens de ontwikkelende partijen

Piet Six (mede-eigenaar en ontwikkelaar van Archipel). [REDACTED]

Arjan Verstoep [REDACTED]