

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 Loek Brandenburg en Arjan Verstoep. Loek Brandenburg heeft als eigenaar van Willeskop 180-182 ingesproken voor het plan 'Molenerf de Herder'. Arjan Verstoep is adviseur en architect voor dit plan en als actief betrokkene ook aanwezig (ook voor Archipel).

Dit schrijven is een aanvulling en onderstreping van hetgeen is ingesproken door Loek Brandenburg en een dringende oproep aan de raad om vooral oog te hebben voor meer dan alleen een prio-lijst. Het gaat ook om inhoud, kansen en bedreigingen. Dit schrijven is ook een aanvulling omdat Loek's verhaal niet op papier stond en dus ook niet 1:1 doorgegeven kan worden.

Gaandeweg de discussie in het forum keken wij elkaar steeds vaker aan; jawel... juist onze plannen sluiten perfect aan op waar Oudewater op zit te wachten. 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.

Voor Molenerf de Herder geldt heel concreet hetzelfde als voor andere locaties die wel meer prioriteit krijgen; Loek Brandenburg heeft al eerder gezegd tegen de gemeente; als het nog jaren duurt... dan ga ik de bedrijfsbestemming handhaven en die maximaal benutten. Maar zowel de gemeente als provincie gaven aan; nee, we willen hier woningbouw! De cultuurhistorische plek, maar ook het verhaal rondom de herbouw van Molenerf de Herder sloeg aan, maar het proces lijkt lamgeslagen.

Het bijzondere concept van de herbouw van een goed zichtbare molen-stomp en de industriële uitstraling (Molenerf met opslagloodsen, herbouw molenaarshuisje etc.) als een verwijzing naar de historie (bedrijvigheid langs de IJssel) is een meerwaarde en pré. Het aantal van 20 extra woningen op een plek waar al volop bebouwing staat, met hoge silo's, veel verrommeling etc. schreeuwt om een herbestemming.

Echter ziet het er met de huidige prio-lijst naar uit dat het wel jaren kan duren voordat dit plan aan de orde zal zijn. Loek Brandenburg wil en kan daar niet op wachten en zal dan toch weer moeten switchen als er geen verandering en ambtelijke ondersteuning komt. Zijn eerste adviseur en makelaar zal dan gelijk krijgen die wilde het perceel gelijk al opdelen voor bedrijfsunits en in de verkoop zetten.

We zijn al 3 jaar bezig met het maken van plannen; het duurde al even voordat we onze plannen en ideeën kwijt konden bij de gemeente. Op advies van de gemeente zijn de plannen in samenspraak met de ervenconsulent van Mooisticht tot stand gekomen, stap voor stap kwam er een mooi totaalplan. Op 21 oktober 2021 hebben we de concrete plannen met 3 D impressies etc. reeds besproken op het provinciehuis met daarbij ook weer Mooisticht aanwezig. Dit ook omdat het plan net weer wat anders was ingevuld dan de eerdere schetsen van de ervenconsulent en de concrete vraag van Loek Brandenburg; ik wil met alle partijen om de tafel en zo snel mogelijk toewerken naar een mooi en haalbaar plan.

Op het provinciehuis zijn nog wat handreikingen gedaan voor optimalisaties in het kader van de uitstraling, industriële herkenbaarheid, doorzichten etc. Ook de optie om nog een extra perceel aan te kopen en het plan iets groter te maken, maar daardoor ook optimaler is toen genoemd en vervolgens ook zo ingevuld. Inmiddels zijn we 1,5 jaar verder. Er is herhaald gevraagd om een vervolgoverleg in te plannen met de provincie en Mooisticht, maar er is geen projectleider. Heel frustrerend. Hoe lang moet of wil Brandenburg nog wachten?

Jammer! Het is werkelijk een gemiste kans als we niet sneller dit plan een kans van slagen geven en in een volgende fase van de ontwikkeling kunnen komen. Deze oproep is natuurlijk geen verwijt aan wethouder of welke medewerker ook. We zien krapte en beperkingen, maar vragen wel om medewerking en dus ook om prioriteit te geven aan kansrijke plannen.

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 en heb oog voor het bijzondere plan "Molenerf de Herder" dat bovengemiddelde kwaliteit zal krijgen.
- Gelet op de status en concreetheid van het plan graag een vervolgesprek met de provincie inplannen zodat wij vervolgens verder kunnen en toe kunnen werken naar een concept bestemmingsplan.
- Probeer naast de grotere plannen en plannen die wellicht nog jaren voorbereidingstijd kosten ook de wat kleinere en 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 hele straffe lijst met prioriteiten vast, maar concludeer als raad dat er tal van potentiële plannen zijn; koppel daaraan de uitvoerbaarheid, realiseerbaarheid en de wens om cultuurhistorie een kans te geven. Besef ook dat kansen verkwanseld kunnen worden.
- 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 het plan:

- Haalbare en betaalbare woningbouw voor meerdere doelgroepen Er komen enkele vrijstaande woningen (geen luxe villa's of over-de-top-appartementen); er komen heel wat ruime geschakelde woningen voor gezinnen (doorstromers), maar ook betaalbare woningen voor starters, kleinere woningen voor alleen gaanden, 55+, senioren etc. Er is een variatie in omvang en prijsklasse.
- Een specifiek thema (wonen op Molenerf de Herder, wie wil dat niet) met net wat meer ruimte en een andere woonbeleving dan een standaard woonwijk biedt. Ook gelet op de ligging aan de IJssel.
- Duurzame, maar ook authentieke woningen, het kan!
- De ligging aan de IJssel, enthousiasme van het hoogheemraadschap, niet alleen een oplossing voor de woonbehoefte maar ook een verbetering voor de beschermingszone (minder bebouwing kort op de IJssel), natuurvriendelijke oevers, weer een open en dus betere watergang-verbinding (duiker wort nu open water).
- Zowel de gemeente, provincie als stakeholders zijn enthousiast.

De status van het plannen:

- Inmiddels loopt de participatie met de omgeving (eerste ronde van directe burens door persoonlijke benadering is geweest); de volgende ronde (liefst na het vervolgesprek met Provincie en Mooisticht) willen we zo spoedig mogelijk oppakken.
- De gronden zijn beschikbaar, er zullen geen tegenvallers of verrassingen zijn qua grondverwerving
- De stedenbouwkundige opzet is helder en passend bij het thema's. We staan open voor verbeteringen als die nog gezien en aangedragen worden.
- 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 maar wacht op een definitief akkoord op de stedenbouwkundige opzet/ beeldkwaliteitsplan.
- Het is dus wachten op een vervolg-overleg met Gemeente, Provincie en Mooisticht.

De noodzaak tot serieuze behandeling en prioritering:

- Loek Brandenburg kan en wil geen jaren meer wachten; hij wil met 6 maanden weten en besluiten of het woningbouw wordt of toch industrie; Loek wil iets goeds en moois nalaten aan zijn nazaten, maar wil wel door. De uitstraling en esthetische kwaliteit van het project heeft meer prioriteit dan het winstdoel.

Tenslotte.

Molenerf de Herder, Willeskop 180-182, is nog niet zo bekend bij de raad bemerkten wij. De plannen zijn ook niet

eerder en breder gedeeld. Daarom voegen we van dit plan de link toe waarop meer inzichtelijk wordt gemaakt wat de plannen zijn en welke kwaliteiten we beogen op het gebied van (cultuurhistorie); verwijzend naar de oude industriële activiteiten langs de IJssel.

Net zo bijzonder als dat de Touwfabriek is her bestemd is het terugbrengen van Molenerf de Herder!

Voor het concrete plan en nadere analyses, download deze link:

<https://we.tl/t-dHQqpUCSz3>

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 daarbij onafhankelijke professionals in (denk aan SRO of BRO of Rho) die bekend zijn met de materie. Van de participatie maken we verslagen; als alle stukken en onderzoeksrapporten van derden voor het bestemmingsplan 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-haalbaarheids-lijst.

Mede namens Loek Brandenburg (eigenaar van Willeskop 180-182, telefonisch bereikbaar op [REDACTED])

Arjan Verstoep [REDACTED]