

Technische vragen



Vragen gesteld door : Fractie Progressief Oudewater

Van de Fractie : Progressief Oudewater

Op (datum) : 26 juni 2024

Naar aanleiding van : Raadsvoorstel Stedenbouwkundige Uitgangspunten Oranjepark II

Vragen:

1. Wij hebben in een eerdere informele avond over de ontwikkeling Oranjepark II gevraagd of in het raadsvoorstel meegenomen kan worden wat het tijdspad is van variant A en wat het tijdspad is van variant B. Met andere woorden hoe snel A of B gerealiseerd kan worden. We zien die gegevens niet terug in het raadsvoorstel en daarom ons verzoek herhaald: wilt u het verschil in tijd tot realisatie inzichtelijk maken tussen plan A en plan B.

Het verschil in ontwikkelsnelheid voor model A en B is niet groot. Voor Model A was reeds een bestemmingsplan gereed, maar door de inwerkingtreding van de omgevingswet dient het planologische proces voor beide modellen opgestart te worden. Na de stedenbouwkundige uitgangspunten volgt het beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit) daarna de planologische procedure (wijziging omgevingsplan/BOPA). Een tijdslijn is hier vanuit de gemeente niet voor te geven. Dit is afhankelijk van de initiatiefnemer.

2. In het raadsvoorstel wordt nu ruimte geboden om te ontwikkelen richting 48 woningen op deze locatie. Is dit aantal gekoppeld aan een oriëntatie, dus 48 max in plan B of is dit los van de oriëntatie en zou ook in de locatie op plan A ruimte zijn voor een extra verdieping?

Het is gekoppeld aan de oriëntatie. Een extra bouwlaag op Model A geeft hooguit ruimte voor 5-7 woningen (totaal richting de 34-36 woningen). De voetafdruk van model B is groter dan die van Model A.

Bovendien ging het bezwaar vanuit bewoners op model A (zonder de extra bouwlaag) voornamelijk over de bouwhoogte en de afstand van model A tot de bestaande bebouwing.

3. U geeft aan onder argumenten punt 1.4 dat het planvormingsproces niet conform de richtlijnen van de gemeente Oudewater is gelopen. Kunt u aangeven van welke richtlijnen is afgeweken en waarom?

Het beeldkwaliteitsplan van Model A diende vastgesteld te worden door de gemeenteraad (conform 'Handreiking Grote Ruimtelijke Projecten 2008' bij projecten in categorie E), dit is niet gedaan. Het is door de personele ambtelijke wisseling niet te achterhalen waarom er is afgeweken van het proces uit de handreiking.

4. U geeft onder kanttekeningen punt 1.1 aan dat de Woningraat binnen dit gebied 50 woningen wil realiseren en indien hier niet spoedig uitzicht op is zij elders willen bouwen. Kunt u aangeven of in deze onderhandeling tussen gemeente en woningraat een intentieovereenkomst met de Woningraat voor bouwen van een groot volume woningen op de Kerkwetering en/ of Statenland, significant groter dan binnen de woonvisie van Oudewater nu gehanteerd wordt, de Woningraat positief staat tegenover een significant kleiner volume woningen op Oranjepark II?

Elders bouwen is niet beperkt tot bouwen in Oudewater. De Woningraat heeft heel duidelijk aangegeven 50 woningen te willen realiseren op het perceel Oranjepark II.

5. Wordt met dit raadsvoorstel nu besloten tot een keuze voor model B of is na dit raadsvoorstel deze keuze nog immer niet gemaakt?

Dit raadsvoorstel heeft als doel om stedenbouwkundige uitgangspunten mee te geven aan de initiatiefnemer zodat deze een beeldkwaliteitsplan kan opstellen. Zo kan de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan opstellen

dat voldoet aan de eisen van de gemeenteraad. De gemeente toetst het beeldkwaliteitsplan aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten. De voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten hebben meer weg van model B dan model A, maar model B zoals gepresenteerd door de initiatiefnemer voldoet niet geheel aan de uitgangspunten.

6. Als model B en in het bijzonder de locatie langs de waterkant alsnog het gekozen model wat zijn dan de mogelijkheden het verlies aan groene hoofdstructuur te compenseren?

De stedenbouwkundige uitgangspunten geven aan dat er hoogwaardig groen terug moet komen. Door de ontwikkeling langs de watergang zal de groenstructuur minder worden.

7. Hoeveel parkeerplaatsen worden per extra woning noodzakelijk in het gebied? Wij willen graag zicht krijgen op de totale verstening van het grondoppervlak in het gebied inclusief het verschil tussen model A en model B. Is het mogelijk daar inzicht in te verschaffen?

Het is niet mogelijk daar een exacte inschatting van te geven. De mate van verstening hangt samen met het uiteindelijke aantal te realiseren woningen. Dit heeft invloed op het aantal parkeerplekken. De parkeernorm is 1,6 (waarvan 0,3 bezoekers parkeren betreft) per woning (uitgaande van sociale huurwoningen).

8. Op pagina 3 alinea 4 staat over Model A : 'Dit model past echter niet langer in de ambities kenbaar gemaakt door de gemeenteraad' . Wij hebben geen herinnering aan enige vorm van communicatie waarin aangegeven is dat model A niet past in de ambities van de gemeenteraad. Kunt u aangeven naar welk gemeenteraadsbesluit of communicatie deze stelling verwijst?

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Kaders realisatie Oranjepark II' unaniem aangenomen. Model A past niet binnen de uitgangspunten uit de motie.

9. Op pagina 3 zelfde alinea wordt ook aangegeven dat 'Tevens heeft de Woningraat aangegeven dat dit model (model A, ed) niet langer de voorkeur heeft door de acute woningnood'. Oudewater heeft behoefte aan sociale woningen en midden huurwoningen en betaalbare koop. Oudewater hanteert in haar woonvisie tegelijk dat gemiddeld 30 woningen per jaar worden opgeleverd. Kunt u aangeven wat voor de komende 10 jaren per jaar de verwachte oplevering aan sociale huurwoningen is uitgaande ook van de bouw van sociale huurwoningen op Statenland, Kerkwetering en Hekendorp?

Een exact overzicht is hier niet van te geven. In de bijlage 'woningbouwoverzicht' van de jaarbrief wonen wordt een indicatie gegeven. De aantallen in het overzicht zijn gebaseerd op de uitgangspunten in de Woonvisie.

10. Op pagina 7 eerste alinea onder programma staat dat de dierenweide wordt behouden. Welke normen worden gehanteerd voor de dierenweide, in het bijzonder de omvang in grondoppervlak?

De oppervlakte kent geen norm vanuit de gemeente, deze wordt door de initiatiefnemer bepaald. Het is uiteraard van belang dat de dieren een goede leefomgeving met voldoende ruimte krijgen.

11. Op pagina 7 alinea Volume hier staat de footprint is even groot als model B_ Is het niet wenselijk om op te nemen het maximaal te bebouwen grondoppervlak?

Er is voor gekozen om ruimte te geven aan de initiatiefnemer om hier invulling aan te geven. De footprint van model B ligt rond de 1100m², inclusief galerij-ontsluiting.

12. Op pagina 7 alinea Openbare ruimte_ Is het niet wenselijk op te nemen dat het openbaar groen ecologisch groenbeheer ondersteunt en bijdraagt aan de biodiversiteit?

Een natuurinclusieve invulling van de buitenruimte alsmede natuurvriendelijke oevers zijn opgenomen als uitgangspunten. Hiermee dragen we bij aan een verbeterde biodiversiteit.

13. Op pagina 7 alinea Openbare ruimte: Is het niet wenselijk op te nemen dat ook de straatverlichting bijdraagt aan minder lichtvervuiling, flora en fauna, minder hinder voor omwonenden, bijvoorbeeld door te kiezen voor groen ledverlichting.

Er is opgenomen dat "De verlichting van het plangebied zorgt voor een sociaal veilige ervaring van het park en het gebouw. Er wordt rekening gehouden met flora en fauna."

14. Op pagina 9, alinea mobiliteit en parkeren _ Is het niet wenselijk op te nemen dat deelmobiliteit onderdeel is van het parkeerbeleid?

Dat kan een initiatiefnemer toepassen maar is vanuit het gemeentelijke beleid niet verplicht.

15. Op pagina 10, alinea mobiliteit en parkeren _ er is straks sprake van eigendom van een aaneengesloten parkeeroppervlakte door twee partijen, nl gemeente en ontwikkelaar. Hoe ziet het college het toekomstig beheer voor zich?

In een Anterieure overeenkomst wordt afgesproken welke gronden door wie onderhouden worden. Het is

logisch te verwachten dat openbare voorzieningen zoals een openbare parkeerplaats in het eigendom en beheer komen van de gemeente.

16. Op pagina 10, alinea mobiliteit en parkeren _ er is sprake van sociale huur welke parkeernorm wordt gehanteerd per woning inclusief bezoek?

1,6 waarvan 0,3 bezoek.

17. Op pagina 10, alinea mobiliteit en parkeren _ welke norm wordt gehanteerd voor aantal fietsen per woning?

We verwijzen voor het aantal fietsparkeerplekken naar de CROW kerncijfers. Voor een ontwikkeling zoals Oranjepark II is de richtlijn tussen de 1-3 fietsparkeerplekken per woning.

18. Op pagina 10, alinea mobiliteit en parkeren _ wordt hierin ook rekening gehouden met het gebruik van scoot-mobiels.

Fietsparkeerplekken behoren ook te voorzien in grotere modellen (bakfietsen maar ook scoot-mobiels). Hier is geen extra verplichting/richtlijn voor.

19. Op pagina 10, alinea duurzaamheid_ Kunt u aangegeven welke ambitieniveau gehanteerd is voor duurzaam bouwen zoals beschreven in het convenant 'Duurzame Woningbouw provincie Utrecht van 2022'.

Hier is niet naar gekeken, gemeente Oudewater heeft dit convenant niet ondertekend. Er wordt in de uitgangspunten wel gewezen op circulair en duurzaam bouwen.

20. In dit gebied wonen veel inwoners gevoelig voor hittestress. Wat is de impact van de voorgestelde bebouwing op de hittestress in deze locatie. Zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten op te nemen voor hittebestendig bouwen? Er is reeds een onderzoek verricht naar hittestress in de gemeente. Wat is op dit moment de uitgangssituatie in dit gebied?

Door de voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten wordt het gebied meer verhard dan nu het geval is. De hittestress zal hierdoor hoogstwaarschijnlijk toenemen. Er wordt in de stedenbouwkundige uitgangspunten gewezen op waterberging, klimaatadaptief, hoogwaardig en groene inrichting van het park en groene/bruine daken. Hiermee wordt hittestress beperkt.

21. Er is sprake van een forse verdere verstening van de ruimte. Is er mogelijkheid om als onderdeel van dit project deel te nemen aan het provinciale programma Groen-Groeit-Mee en zo de verstening te compenseren en kwalitatief toegankelijk groen mee te laten groeien?

Het provinciale programma Groen-Groeit-Mee geldt voor woningbouw bij uitleglocaties boven de vijftig woningen. Het project Oranjepark II voldoet niet aan deze norm.

Aanvullende vragen gesteld op 27 juni 2024

1. Er is op diverse momenten door de ontwikkelaar geparticipeerd met de omwonenden. Graag ontvangen wij de verslagen van de participatiebijeenkomsten gehouden sinds 9-2-2022, het overzicht van vragen en zienswijzen ingediend inclusief de antwoorden en de uitgevoerde wijzigingen in de planvorming. Ook heeft na oktober 2022 nog verder participatie plaatsgevonden middels inloopavonden en ook daar ontvangen wij graag de verslagen van, inclusief de reactie vanuit De Woningraat. Wij willen graag inzicht krijgen in alle documentatie over het gevolgde participatietraject in de ontwikkeling van Oranjepark II tot heden.

Omdat deze ontwikkeling geen gemeentelijke ontwikkeling betreft, is het participatietraject vormgegeven door de initiatiefnemer. Er is op verschillende momenten uitvoerig geparticipeerd door de initiatiefnemer met omwonenden. Aan de hand van de participatiebijeenkomsten heeft de initiatiefnemer aanpassingen doorgevoerd aan het ontwerp. Omdat het geen gemeentelijk traject betreft is er geen lijst met aanpassingen opgesteld door de gemeente. De participatieverslagen zijn in bezit van de initiatiefnemer. In overleg met de initiatiefnemer kunnen deze waarschijnlijk met u gedeeld worden. Omdat de verslagen niet anoniem zijn kan dit enige tijd vergen voordat u deze heeft.

2. Graag ontvangen wij de documentatie van de welstandcommissie met daarin hun advies ten aanzien van model A en ten aanzien van model B.

Welstand (Mooisticht) heeft op 20 april 2022 een positief advies gegeven op model A. Dit document wordt bijgevoegd bij de raadsstukken (20220420 advies Mooisticht). Op model B is nog geen formeel advies gegeven door Mooisticht. Model B is niet uitgewerkt tot een plan dat rijp is voor behandeling door Mooisticht. Wel is het uit eerdere gesprekken duidelijk geworden dat zij bebouwing langs de watergang als minder positief beschouwen mede door het verbreken van de groenstructuur.

3. Graag ontvangen wij de documentatie van de stedenbouwkundige met daarin zijn of haar advies ten aanzien van model A en model B.

Deze informatie betreft voornamelijk intern beraad welke niet openbaar is. De afweging tussen model A en B heeft de stedenbouwkundige op de besloten thema sessie duidelijk kenbaar gemaakt aan de aanwezige raads-/ fractieleden. Wanneer er op specifieke aspecten technische vragen worden gesteld kan de stedenbouwkundige daar gericht op reageren.