

Wij hebben met belangstelling het raadsvoorstel en de bijbehorende stukken gelezen over het ruimtelijk kader Kerkwetering. Naar aanleiding daarvan hebben we een aantal vragen.

Voortgang van de ontwikkeling

Op 9 juni 2022 hebben we als raad op grond van artikel 4 WvG het voorkeursrecht gelegd op het zuidelijk plangebied voor de duur van 3 jaar. We lezen in documenten vanuit de overheid dat er procedures bestaan om voorkeursrechten te verlengen of automatisch door te laten lopen.

- 1) *Kan het voorkeursrecht verlengd worden op dit gebied?*
- 2) *Zo nee waarom niet en zo ja waarom kiezen we hier niet voor?*

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vestigen van het voorkeursrecht (WVG) op de percelen in het zuidelijk plangebied. Het voorkeursrecht geldt voor drie jaar en komt te vervallen op 9 juni 2025, tenzij er voor die tijd een omgevingsplan wordt vastgesteld. Het vaststellen van een omgevingsplan voor 9 juni 2025 is niet gelukt. Verlenging van het voorkeursrecht op basis van de huidige omgevingsvisie is niet mogelijk. Het voorkeursrecht kan alleen verlengd worden door het vaststellen van een omgevingsplan. Een voorkeursrecht dat eenmaal is gevestigd of verlengd op grond van het omgevingsplan geldt voor vijf jaar, met de mogelijkheid om het voorkeursrecht bij besluit eenmalig met ten hoogste vijf jaar te verlengen. Daartoe dient de gemeenteraad een expliciet (afzonderlijk) besluit te nemen. Dit is in het geval van Kerkwetering dus niet aan de orde, omdat er nog geen omgevingsplan is vastgesteld.

In het toen genomen raadsbesluit staat dat er binnen de drie jaar een bestemmingsplan moet worden opgesteld.

- 3) *Kan aangeven worden waarom er nu geen bestemmingsplan ligt maar een ruimtelijk kader?*

De locatie Kerkwetering ligt buiten de rode contouren en de provincie moet daarom haar goedkeuring geven voor deze locatie als woningbouwlocatie. In 2021 is de gehele locatie Kerkwetering opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 (PPWW21). In dit programma is het project opgenomen met maximaal 500 woningen, waarvan 150 woningen zijn geprogrammeerd. Uit de financiële haalbaarheidsberekening

bleek dat op het zuidelijk deel (waar de WVG op is gevestigd) ruim 300 woningen nodig waren om een financieel haalbare ontwikkeling te hebben.

Met de provincie zijn vanaf 2023 gesprekken gevoerd om het woningaantal op te hogen. Voor de zomer 2024 heeft de provincie bestuurlijk toegezegd om in de PPWW25 500 woningen op te nemen, waarvan 250 t/m 2030 en 250 na 2030. Deze toezegging is in 2025 verwerkt in het PPWW25. Pas met deze toezegging zijn er mogelijkheden om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen.

De tijd die vanaf zomer 2024 nog resteerde was te kort om een omgevingsplan voor deze locatie op te stellen. Onder de omgevingswet is participatie bij het wijzigen van een omgevingsplan verplicht. Er was onvoldoende tijd over voor een gedegen participatieproces. Daarnaast zijn er onderzoeken nodig om een haalbaar plan te maken. De tijd om tot een goed omgevingsplan te komen, was te kort.

4) Is een ruimtelijk kader vergelijkbaar met een bestemmingsplan?

Nee, een ruimtelijk kader geeft de kaders aan waarbinnen de gemeente bereid is mee te werken aan woningbouwontwikkeling. Het heeft geen formele juridische status zoals een omgevingsplan dat heeft. Het ruimtelijk kader vormt wel de basis waarop een anterieure overeenkomst wordt gesloten met een ontwikkelaar.

Borgen participatie

Tijdens de gemeenteraad van 28 september 2023 is het participatiekader en de bijbehorende gereedschapskist aangenomen door de raad. Tevens is in die raad de motie 'Leren Participeren' aangenomen. In deze motie is het college verzocht een startnotitie op te stellen voor het participatietraject bij de ontwikkeling van Kerkwetering volgens het nieuwe participatiekader. Ook is verzocht de startnotitie ter bespreking en besluitvorming voor te leggen aan de raad.

5) Wanneer kunnen wij deze startnotitie verwachten?

Voor het vervolgproces, het opstellen van een stedenbouwkundig plan, wordt een participatieplan opgesteld. Dit participatieplan wordt ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. De verwachting is dat dit in Q4 2025 naar de raad komt.

6) Als u de paragraaf 9 over participatie in het ruimtelijk kader spiegelt aan het participatiekader en de stroomschema's toepast in de gereedschapskist, komt u dan uit bij het participatieproces zoals u dat nu voorstelt in het ruimtelijk kader document?

Als het stroomschema wordt doorlopen, is voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan sprake van het niveau mee praten. Voor het opstellen van dit

plan gaat initiatiefnemer in gesprek met een doelgroep, wordt opgehaald wat er speelt en welke oplossingen de doelgroep ziet. De inbreng wordt verwerkt in het plan. Voor de inrichting van de openbare ruimte (ontmoetingsplekken en speelplekken) verkennen we op welke manier het mogelijk is om te kiezen voor meebeslissen. Hiermee hebben toekomstige bewoners en gebruikers invloed op de inrichting van hun directe woonomgeving.

U geeft in uw ruimtelijk kader document aan dat voor de participatie de gemeente of initiatiefnemer verantwoordelijk zijn voor de participatie.

7) Kan de gemeente verantwoordelijkheid nemen over het participatieproces ook als de ontwikkeling door een andere initiatiefnemer wordt opgepakt?

Op het moment dat de ontwikkeling door een andere initiatiefnemer wordt opgepakt, is die in de basis verantwoordelijk voor het participatieproces. De gemeente heeft echter ook grondpositie in het plangebied én er is sprake van een belangrijke ontwikkeling voor Oudewater. Als de ontwikkeling door een andere initiatiefnemer wordt opgepakt, zal de gemeente wel een rol vervullen binnen het participatieproces. Hoe dit er uit komt te zien, moet nog verder worden uitgewerkt en zal onderdeel uitmaken van het participatieplan.

Status ruimtelijk kader en inhoud

Er ligt nu een ruimtelijk kader voor. Wij zijn zoekende naar de status van dit document. Ook hebben we veel punten die we missen of waar we aandacht voor willen vragen. Het is ons niet helemaal duidelijk of deze punten in dit document horen terug te komen of juist in een ander document moeten worden vastgelegd.? Kunt u dit bij de punten vanaf vraag 11 toelichten?

8) Wat is de juridische status van dit document?

Het ruimtelijk kader geeft de beleidsuitgangspunten weer waarbinnen de gemeente meewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Op deze manier kan de gemeente sturen. Daarnaast geven ruimtelijke kaders voor een beoogde ontwikkellocatie duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling. Het document zelf heeft geen juridische status, maar dient als basis voor de afspraken die worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar (privaatrechtelijke overeenkomst).

9) In welke mate moeten wensen opgenomen worden in dit document, welke status heeft dit document in het proces?

Het ruimtelijk kader geeft de beleidsuitgangspunten weer waarbinnen de gemeente meewerkt aan een omgevingsplan. Op deze manier kan de gemeente sturen. Daarnaast geven ruimtelijke kaders voor een beoogde ontwikkellocatie duidelijkheid over de

gewenste ontwikkeling. Er wordt een visie geschetst van hoe de nieuwe woonwijk er uit kan komen te zien.

10) Vanuit welke visie op het ontwikkelen van wijken en gemeenschappen wordt dit plan opgesteld?

Er wordt gestreefd naar een zorgzame samenleving en er kan gebruik gemaakt worden van het model van positieve gezondheid. Bij het uitwerken van het ruimtelijk kader in een stedenbouwkundig plan wordt dit verder vormgegeven. Het sociaal domein is betrokken bij het opstellen van het ruimtelijk kader en blijft ook betrokken bij de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan.

De woonvisie dateert van 2020, de woonzorgvisie van 2022.

11) Hoe passend is de woonvisie nog als kader voor een woonwijk die pas opgeleverd gaat worden na 2029? Kan het college hier een toelichting op geven?

De gemeente Oudewater heeft in 2020 in haar Woonvisie vastgesteld dat 70% van de nieuwbouw betaalbaar moet worden gerealiseerd. Hiermee liep zij met haar beleidskader op wonen vooruit op de woondeal (2/3 betaalbaar, afgesproken in 2022) en de nog vast te stellen wet versterking regie volkshuisvesting (2/3 betaalbaar). Dit maakt dat de woonvisie op de hoofdlijnen nog steeds passend is. Details of verder invulling van aspecten uit de Woonvisie kunnen nader worden ingevuld richting het stedenbouwkundig kader dat de gemeenteraad vast zal stellen.

Betaalbaarheid

12) Welke instrumenten heeft de gemeente om de betaalbaarheid nu en ook in de toekomst te waarborgen?

De gemeente Oudewater heeft een doelgroepenverordening. Deze heeft de gemeenteraad vastgesteld op basis van Besluit ruimtelijke ordening (Bro). [Doelgroepenverordening Oudewater 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#). Deze kan worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Mocht dit op het moment van vaststellen gaan om een omgevingsplan dan wordt dit juridisch geborgd via artikel 5.161c uit het besluit kwaliteit leefomgeving (aanwijzing woningbouwcategorieën). Dit artikel is een nieuwe versie van de doelgroepenverordening onder de omgevingswet.

Nieuwe woonvormen

13) Is er ruimte voor nieuwe woonvormen zoals hofjes of delen van gemeenschappelijke ruimten?

Het ruimtelijk kader maakt deze nieuwe woonvormen niet onmogelijk. Dit kan meegenomen worden bij de uitwerking in een stedenbouwkundig plan.

14) Is er ruimte voor coöperatief bouwen door toekomstige bewonersgroepen, of ruimte voor zelfbouw?

Het ruimtelijk kader maakt dit niet onmogelijk. Onderzocht moet worden of hier voldoende animo voor is en of dit ruimtelijk inpasbaar is in Kerkwetering. Indien dit gerealiseerd moet worden op gronden van derden, dan dient hier overeenstemming over bereikt te worden en moet dit als verplichting worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Woon/ werk

15) Is er onderzoek gedaan naar de behoefte van woon/ werk combinaties?

De woon-werk combinaties zijn goed te maken. In omgevingsplannen wordt standaard al de mogelijkheid voor werken aan huis geregeld. Bij de uitwerking van het ruimtelijk kader in een stedenbouwkundig plan kan dit worden meegenomen.

Groen / klimaat

16) Is er ruimte voor collectieve voorzieningen zoals een gemeenschappelijk warmtesysteem obv aquathermie of geothermie, gemeenschappelijk energieopslag, opslag en hergebruik van grijswater?

Dit kan allemaal mogelijk gemaakt worden in een stedenbouwkundig plan. Nader onderzoek moet uitwijzen welke methode en voorziening haalbaar en wenselijk is in Kerkwetering.

17) Is er ruimte om de hoeveelheid particulier groen ondergeschikt te maken aan de hoeveelheid publiek groen? Kan dit gunstig zijn voor de betaalbaarheid, verhouding groen/ grijs en de ecologie in de wijk?

Minder particulier groen wordt met name ingezet om bodemdalingsproblemen te voorkomen. In plaats hiervan wordt er uitgegaan van meer publiek/collectief groen. Bij de uitwerking in een stedenbouwkundig plan wordt dit verder vormgegeven.

18) Er is een provinciaal programma groen-groeit-mee, kan hier gebruik van gemaakt worden en zo ja hoe?

Het programma Groen-groeit- mee wordt meegenomen bij de ontwikkeling van Kerkwetering. Voor 2025 en 2026 bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een subsidieaanvraag (tenderregeling). De plannen dienen hiervoor al concreter te zijn en verder uitgewerkt. Mogelijk dat voor de tenderregeling van 2026 de plannen al ver genoeg zijn uitgewerkt.

Leefomgeving 3

19) Is er ruimte om hier een autovrije wijk van te maken?

De door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen voor Oudewater worden toegepast. De Nota Parkeernormen houdt rekening met de mate van stedelijkheid van een gemeente. In verband met bodemdalingsbestendig bouwen wordt het parkeren geclusterd en zal er sprake zijn van autoluwe straten.