

Bijlagen: Presentaties van:

- 1) SVP over St. Jansstraat en Wijngaardstraat;
- 2) STAMU m.b.t. Wegwijzer voor de toekomst en de Cultuurhistorische Waardenkaart; en
- 3) RHO Adviseurs m.b.t. Omgevingswet / Omgevingsplan Binnenstad

**Verslag** van de openbare vergadering van het **forum Ruimte**, gehouden op 6 september 2016 in het Stadhuis aan de Visbrug 1 te Oudewater.

### **Aanwezig**

De heer R.A. van den Hoogen	voorzitter
De heer I.P.F. Boreel de Mauregnault (VVD/D66)	lid
De heer K. de Bruijn (CDA)	lid
De heer W.K. Knol (De Onafhankelijken)	lid
Mevrouw A.P.M. van Wijk (VVD/D66)	lid
De heer A.T. Wildeman (De Onafhankelijken)	lid
De heer M. Seuters	griffier a.i.

### **Aanwezig op uitnodiging**

*College van burgemeester en wethouders*

De heer drs. A.M. de Regt	wethouder
De heer drs. L.W. Vermeij	wethouder

### **Afmeldingen van**

De heer J. Broere (ChristenUnie/SGP)	lid
De heer mr. drs. P. Verhoeve	burgemeester
De heer J.W. van Wijngaarden (CDA)	lid

### **Aanwezige externen**

Mevrouw W. Dubelaar, STAMU/MooiSticht  
De heer P. van Kerkoerle, SVP architectuur en stedenbouw  
De heer A. Tom, MooiSticht  
Mevrouw M. Visser, STAMU/Landschap Erfgoed Utrecht

Plm. 35 toehoorders op de publieke tribune

### **Ambtelijk apparaat**

De heer Van den Berge (namens organisaties Duurzame markt Oudewater en Duurzame energiecoöperatie Oudewater)

**Verslag:** Mevrouw M. (Marja) van Steijn                      Tekstbureau Talent

### **1. Opening**

Voorzitter Van den Hoogen opent de vergadering en heet allen welkom.  
Afmeldingen zijn ontvangen de heren Broere, Verhoeve en Van Wijngaarden.

### **2. Vaststellen agenda**

De agenda wordt conform vastgesteld.

### **3. Verslag van het forum Ruimte van 21 juni 2016**

Er zijn wijzigingsvoorstellen ingebracht. Het verslag wordt conform vastgesteld.

### **4. Presentatie ontwikkelmogelijkheden St. Jansstraat**

Een aantal maanden geleden heeft het college allerlei informatie opgehaald die belangrijk kan zijn voor de ontwikkelingen van de St. Jansstraat, zowel van de woningbouwvereniging als van de

gemeente, maar ook van buurtbewoners. Deze buurtbewoners hebben de presentatie van vanavond al gezien op 2 juni jl. en hebben hun op- en aanmerkingen en suggesties toen meegegeven.

#### Presentatie door dhr. P. van Kerkoerle van Bureau SVP, Stedenbouwkundige [zie de handout]

Samenvatting presentatie:

Dhr. Van Kerkoerle is gevraagd om de ruimtelijke kaders te schetsen waarbinnen ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden op de Wijngaardstraat en de St. Jansstraat. Vanavond wil hij het forum polsen om te horen welke ideeën hen aanspreken. Hij zal verschillende varianten laten zien.

Voordat er maar iets op papier was gezet zijn in april al gegevens bij buurtbewoners opgehaald en een paar maanden later heeft SVP zijn bevindingen en modellen aan de buurtbewoners gepresenteerd. Dat doet dhr. Van Kerkoerle vanavond ook weer.

Het betreft de locaties Wijngaardstraat en St. Jansstraat, ook wel het bastion genoemd.

De locaties hebben verschillende sferen: de Wijngaardstraat hoort bij de bebouwde omgeving van de binnenstad terwijl locatie bastion onderdeel was van de vroegere vestingwerken en juist een heel open karakter had, om de vijand goed te kunnen zien. Op plattegronden toont dhr. Van Kerkoerle hoe die vestingwerken vroeger gesitueerd waren.

De groene kwaliteit van beide locaties wordt hoog gewaardeerd. Dat moet gehandhaafd worden. Ook het ommetje langs het water wordt als erg waardevol beschouwd (misschien zal er zelfs nog een oversteekje mogelijk zijn naar de begraafplaats). Het stenige karakter van de binnenstad zal daarom zo goed mogelijk gelinkt worden aan het ommetje langs het water.

Daarnaast vond men dat de zichtlijnen op het groen zoveel mogelijk behouden moeten blijven, evenals de zichtlijnen vanuit de Wijngaardstraat richting kerk. Qua zicht op groen werden met name het zicht vanaf de St. Jansstraat naar buiten toe en de zichtlijnen vanuit de Lange Burchwal hoog gewaardeerd.

Naast de zichtlijnen zijn ook de rooilijnen van belang. Die zijn in dit gebied redelijk afwezig: het ziekenhuis is achteruit geplaatst en het schooltje ligt in een heel bijzondere richting, wat te maken heeft met de vorm van de vestingwerken ooit. Door de rooilijn van de school aan te houden liggen er kansen om de historie weer op te pakken.

De rooilijn ten noorden van het ziekenhuis is de maximale lijn waar de bebouwing zou kunnen oprukken om het zicht op de kerk te behouden.

Het parkeren is altijd een beperkende factor. Er zijn nu ongeveer 40 plekken, en dat aantal wordt ook weer teruggebracht. Het aandeel bezoekersparkeren (0,3) kan gefaciliteerd worden op de parkeerplaats van het gemeentehuis zodat de parkeerdruk in het gebied zelf zo laag mogelijk blijft.

#### Model Locatie Wijngaardstraat

Dit model was in principe een mix tussen grondgebonden gebouwen en appartementen. De corporatie zag er echter niet zoveel in om aan hun huidige bestand grondgebonden woningen toe te voegen. Ook het parkeren zou dan problemen geven, en de rooilijn in het noorden zou doorsneden worden. Daarom is SVP uitgekomen op alleen appartementen voor deze locatie: dan is er ook voldoende ruimte voor parkeren en blijven de rooilijnen intact. Dat levert een L-vormig appartementengebouw op met 25 appartementen.

Aan de St. Jansstraat is het een gebouw van 3 lagen met kap; dat is dezelfde hoogte als het corporatiegebouw hierachter. Hoek Jansstraat – Wijngaardstraat is 4 lagen zonder kap, zodat daar een klein accent gemaakt kan worden.

In de Wijngaardstraat loopt de hoogte terug: 2 lagen met kap. Dat past beter bij de bebouwing daar.

Het is een globaal model, qua architectuur is er nog heel veel mogelijk. Dat kan binnen deze ruimtelijke kaders op allerlei manieren worden ingevuld.

#### Locatie St. Jansstraat / voormalig bastion

Deze locatie is nu een parkeerplaats. Uitgangspunt is het behoud van de bomen, en ook van het ommetje. Er is gekeken hoeveel woningen daar stedenbouwkundig zouden passen en er zijn 3 modellen gemaakt, met alledrie ongeveer 30 appartementen.

1. Dit model is geïnspireerd op de oude contouren van de vestingwal. Dat zou je kunnen laten terug-echoën in de bebouwing, door de hoekige punten daar te laten terugkomen. Dit model kan heel laag blijven, lager dan de bomen die er staan. Het is dus nauwelijks zichtbaar. Het zijn 2 tot 3 bouwlagen.

2. Model 2 is ook een combinatie van grondgebonden en appartementen: een gemengd stedelijk blok. Een compact bouwblok in het groen, alzijdig (= voorkanten naar alle zijden), met een gevarieerde

ruimtelijke opbouw: 4 volumes waarvan er 3 2 lagen met een kap hebben met 1 torentje op de kop. Dat torentje is de blikvanger; het is 6 lagen en een kap. Het oogt als een slank torentje.

3. Het 3<sup>e</sup> model is het meest compacte model qua footprint: 2 kleine blokjes in het park, weinig grondgebruik dus het gaat de hoogte in: 2 torentjes, 1 van 6 lagen en 1 van 4 lagen, met 3 appartementen per laag. Dit model toont dus wat forsler maar je hebt bij dit model meer ruimte voor groen.

Wat betreft het parkeren: het parkeren gebeurt bij alle modellen ondergronds. Ondergronds parkeren zou een keiharde voorwaarde moeten zijn om hier een mooi gebouw in het groen te maken.

### *Reacties*

De heer Duits (buurtbewoner) constateert dat dit dezelfde presentatie is als op de bewonersavond. Is er dan nog niets met de ideeën van bewoners gedaan?

De heer Van Kerkoerle bevestigt dat. Het is dezelfde presentatie; vanavond wordt die gehouden voor de leden van het forum om hun reacties te horen. Er is nog geen keuze gemaakt, er is nog geen voorkeursmodel.

De voorzitter benadrukt dat deze avond is bedoeld voor communicatie met het forum over de mogelijkheden. Ook de visie van de forumleden kan dan worden meegenomen.

Mevrouw Van Wijk vraagt wat er met de input van de buurtbewoners is gedaan.

De heer Van Kerkoerle antwoordt dat alles is genoteerd. Het zal zeker worden meegenomen in het vervolg. Er moet een keuze gemaakt worden voor een model, waarna dat uitgewerkt zal worden in een beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste input van de buurtbewoners betrof de hoogte, de zichtlijnen (zowel vanuit de Wijngaardstraat als vanaf de St. Jansstraat de bouwmassa, behoud van groen, van bomen, van het ommetje. Er waren 2 modellen die het meest aanspraken: het lage model, en het model met de 2 torentjes. Er was geen duidelijke voorkeur voor 1 model.

De heer Duits is benieuwd of de opmerkingen van de buurtbewoners echt worden meegenomen, of dat die gedachte-uitwisseling alleen voor de vorm georganiseerd was.

Wethouder Vermeij wil daar graag op reageren. Het is een heel bewuste keuze van de wethouder geweest om dit proces op deze manier in te gaan. Er is gestart met 'blanco papier', eerst is opgehaald wat buurtbewoners belangrijk vinden in dit gebied. Van daaruit zijn ideeën gevormd; die zijn op 2 juni besproken met de buurtbewoners, ze zijn gepresenteerd aan het college en ze worden nu hier gepresenteerd aan het forum. De input is genoteerd en wordt meegenomen in het vervolgtraject. Er is bewust voor gekozen om forumleden op gelijk kennisniveau te brengen met buurtbewoners zodat er een zo open mogelijk proces doorlopen kan worden. Op basis van dat alles wordt het proces vervolgd en zullen er keuzes gemaakt worden.

De heer Faay (buurtbewoner) vertelt dat er op de avond met de buurt veel negatieve reacties van buurtbewoners waren, vooral over de Wijngaardstraat. Er is ook een brief gestuurd aan de woningbouwvereniging en aan de gemeente, met 20 handtekeningen, waarin bewoners protesteren tegen het volume en aangeven dat zij het niet eens zijn met dat volbouwen en meters rammen in een paar kleine stukjes. Velen hebben daar moeite mee. De bedoeling is gewoon geweest: 25 appartementen. Maar dat krijg je er nooit op een fatsoenlijke manier in.

De heer Van Kerkoerle merkt op dat hij geen opdracht had om er een bepaald aantal woningen in weg te zetten.

De heer Faay heeft het in de krant gelezen. Het ging over de woningbouwvereniging.

Dat klopt, aldus de heer Van Kerkoerle: de woningbouwvereniging had het inderdaad zelf als taakstelling. Maar het is niet aan SVP meegegeven op die manier. Stedenbouwkundig vindt de heer Van Kerkoerle alle getoonde modellen verantwoord. Aan de Wijngaardstraat kan een mooie begeleide bebouwing gemaakt worden, met deze hoogte, en teruglopen qua hoogte daar is niet maar dan logisch. Dan kom je uit op 2 lagen met kap. Dat past daar heel goed.

De heer Faay is het daar niet mee eens: daaromheen is het allemaal laagbouw, 1 laag met kap.

De voorzitter vraagt of de genoemde brief met handtekeningen bij het college bekend is.

De brief is bij wethouder Vermeij bekend. Hij wordt meegenomen als input voor de verdere planontwikkeling. Nogmaals: er ligt nog niets vast. De woningbouwvereniging heeft een gewenst

programma maar het is uiteindelijk de gemeente die gaat over de ruimtelijke ordening. Belangrijk aandachtspunt: dit is een binnenstedelijke locatie, Oudewater zit strak aan zijn grenzen qua bouwmogelijkheden dus als de stad zijn eigen inwoners wil huisvesten zal er zorgvuldig gewoekerd moeten worden met de beschikbare ruimte. Er kunnen niet meer grote bouwlocaties in het landelijk gebied gelegd worden.

Mevrouw Van Jaarsveld (buurtbewoner) vraagt of de brief ook onder de raadsleden is verdeeld.

[Dit blijkt niet het geval te zijn.]

Mevrouw Van Jaarsveld betreurt dat. Zij heeft 3 exemplaren meegenomen. Zij stelt vast dat het proces nu onnodig lang duurt, de raadsleden hadden beter meteen bij de presentatie aan buurtbewoners aanwezig kunnen zijn. Over de bouwplannen heeft de buurt inmiddels een heel dossier opgebouwd. Er is beloofd en gezegd dat er vóór die mooie lage woningen niets zou komen, en nu wordt er gesproken van 3 lagen hoogbouw. Mevrouw Van Jaarsveld is daar heel boos over. Er wordt blijkbaar niet naar de bewoners geluisterd.

De heer Knol zou graag horen wat er in de brief staat.

De heer Faay leest de brief voor die aan de gemeente en aan de woningbouwvereniging is verstuurd.

*Betreft: Bezwaar bouwplannen rondom locatie Wijngaardstraat.*

*Geachte heer/mevrouw,*

*Dank voor de uitnodiging d.d. 31 maart en 2 juni 2016, die we hebben ontvangen om mee te praten over de plannen voor de Wijngaardstraat en de St. Jansstraat. Bijgaand ontvangt u een brief van de bezorgde buurtbewoners m.b.t. de bouwplannen rondom de locatie Wijngaardstraat. In de eerste bijeenkomst is ons gemeld dat er nog geen plannen waren, we mochten van alles bedenken en intekenen op een groot vel papier. Kosten, aantal bewoners, en het volume van de woonruimten waren allemaal nog niet bekend, werd er gezegd. Al snel na de eerste bijeenkomst bleek dat er in de verhuurderskrant van maart 2016 en op de site van de woningbouwvereniging werd gemeld dat er 20 tot 26 appartementen in de sociale huursector zouden komen. Dat voelt dan niet goed, want er zijn dus toch al plannen en de bijeenkomsten zijn alleen gehouden om de buurtbewoners mee te krijgen in deze plannen. In de tweede bijeenkomst hebben we de voorgestelde tekeningen mogen zien; van de 3 opties bleef er volgens stedenbouwkundig bureau SVP maar 1 over: aan de kant van de weg van de St. Jansstraat maar liefst 3 hoog met een kap en aan de kant van de Wijngaardstraat ook nog eens 2 hoog van met een kap. Dat vinden wij als buurtbewoners, van wie de meeste huizen zo laag zijn dat er niet of nauwelijks sprake is van een zolderruimte, te hoog en te massaal. Ook is op de tekening het groen verdwenen dat voor het oude ziekenhuis aanwezig was en de speelruimte voor de kinderen aan de Wijngaardstraat. Deze groene ruimtes zien we er nergens in terugkomen.*

*Dan als laatste nog het aantal parkeerplaatsen: er is nu gerekend met 1,2 parkeerplaatsen per adres en in beide bijeenkomsten hebben we onze zorg hierover uitgesproken dat 1,2 veel te weinig is. Het argument van SVP was dat ze het parkeerprobleem in de binnenstad niet konden oplossen. Dat respecteren we ook, maar laten we het alsjeblieft niet erger maken dan het nu is. (Foto bijgevoegd van een willekeurige doordeweekse dag waaruit blijkt wat er geparkeerd staat op het nu nog evenemententerrein.) Ook bewoners van de Lange Burchwal parkeren hier omdat het daar meestal een drama is. Verderop in de Wijngaardstraat heeft de gemeente het zelfs gepresteerd dat er 4 appartementen gebouwd mochten worden, en het verzorgen van de daarbij behorende parkeerplaatsen is afgekocht. Graag zien we dat er voor de huidige bewoners parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat er voor de nieuw te bouwen appartementen met een norm van 1,7 wordt gerekend en 0,3 voor bezoekers. In de bijeenkomst is tevens besproken hoe nobel het was dat de woningbouwvereniging de parkeerruimte beschikbaar stelt aan de buurtbewoners, maar dit heeft niets met nobel te maken want dit zijn afspraken die in het verleden zijn gemaakt met de Provincie onder de noemer “stadsvernieuwing”. Wij kunnen niet anders dan concluderen dat de wethouder de heer Vermeij niet in zijn opzet is geslaagd om de partijen met verschillende belangen bij elkaar te brengen. Het resultaat als uitgangspunt is nu om een maximaal aantal appartementen te realiseren; terwijl de insteek toch was om naar de hele omgeving te kijken, niet al het groen te laten verdwijnen en alles mee te nemen in het project.*

*Om bezwaar of acties te voeren zit niemand te wachten en het is ook niet een kwestie of je wel of niet je zin krijgt. We vinden het een gemiste kans voor een leefbare omgeving die toch al onder druk staat door een overvolle buurt, zeker in combinatie met het geplande project St. Jansstraat, en met klem vragen wij u: zet de kwantiteit opzij, maak hiermee goede sier, neem uw verantwoordelijkheid voor de laatste kleine open plek in de binnenstad, welke bepalend zal zijn voor de toekomst van de buurt en een visitekaartje is voor de toeristen die via deze route Oudewater binnenkomen.*

Wethouder Vermeij benadrukt nogmaals dat er bewust voor gekozen is om juist voor deze locaties een zo open mogelijk traject te kiezen. De woningbouwvereniging is eigenaar van locatie Wijngaardstraat,

heeft wensen, maar de gemeente gaat over de ruimtelijke ordening, en luistert ook naar de belangen en zorgen van buurtbewoners. In dit proces is het streven om dat alles bij elkaar te brengen. De wethouder benadrukt ook dat het nog steeds de fase van ideevorming is. Er ligt nog niets vast, alleen dat de gemeente die locaties op zorgvuldige wijze wil ontwikkelen, waarbij recht wordt gedaan aan de kwaliteit van de plek en zoveel mogelijk aan eenieders belangen. Er is nog geen enkele keuze gemaakt. De woningbouwvereniging wil inderdaad 20 tot 26 appartementen bouwen, maar de gemeente heeft een andere inzet en andere verantwoordelijkheden, nl. zorgen dat beide locaties qua stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling zo goed mogelijk ontwikkeld worden. Daar hoort de inbreng van de buurt bij. Er staat dus nog niets vast!

De heer Brouwer (buurtbewoner) gaat vanuit zijn woning uitkijken op de torentjes. Hij stelt voor om ze om te wisselen, dus de hoogste toren niet dichtbij de Krommegracht te zetten. De Wijngaardstraat is met zorg ontwikkeld wordt maar hij zou wel graag kennis nemen van de bezwaren van de mensen die er wonen, op het ontwerp, om meer begrip te krijgen voor elkaar. Spreker woont zelf helemaal aan de andere kant maar zou graag de argumenten van deze bewoners horen want hij vindt toch wel dat er zorgvuldig mee omgegaan is. Het zicht op de kerk blijft, dat is mooi, want dat is fantastisch daar.

De heer Van Raay (buurtbewoner) heeft een vraag over de zichtlijnen. Er zijn in de plattegronden van de presentatie 2 belangrijke zichtlijnen getekend, vanuit de Jansstraat richting gracht en vanuit de Lange Burchwal richting gracht: in alledrie de schetsen wordt de zichtlijn Lange Burchwal richting gracht onderbroken door de nieuwe bebouwing. Maar een derde zichtlijn ontbreekt, nl. vanuit de Jansstraat. Spreker is benieuwd hoe die gaat worden.

En dan de modellen. Kiezen uit deze 3, dat klinkt of het vaststaat. Zijn het er echt maar 3, of is er nog veel meer mogelijk dan dit?

De heer Van Kerkoerle antwoordt dat er duizenden modellen meer mogelijk zijn. Deze 3 geven de bandbreedte daarvan weer. Maar wat levert het op om nog heel lang te studeren op alle mogelijke modellen? Je moet ook een keer een keuze maken.

En wat betreft de eerste vraag, over de zichtlijnen: er zijn in de 3D-studies ook beelden getekend vanuit de Lange Burchwal, die zaten niet in de presentatie maar je kunt het wel op de plattegronden zien. Als het goed is kijk je net langs het gebouw en zie je net de hoek van het gebouw.

De heer Van Raay stelt vast dat het grootste deel dan wordt bezet door het gebouw.

De heer Van Kerkoerle beaamt dat, maar je kijkt er door het bouwblok heen naar buiten toe, er blijft een zichtlijn door een steegje. Met de zichtlijnen is rekening gehouden.

De heer Van Raay vindt dat geen zichtlijn meer. Het is nu 10 tot 12 meter maar dan moet je door een steegje kijken; dat is veel te smal.

Een bewoner vooraan heeft een vraag over het parkeren. In de Wijngaardstraat is het nogal druk, hoeveel parkeerplekken kunnen er in die nieuwe parkeergarage gerealiseerd worden? Zouden er ook niet parkeerplekken gemaakt kunnen worden voor de binnenstad, waar een tekort is?

De heer Van Kerkoerle wijst erop dat onder de woningen op het bastion inderdaad een parkeerbak zou komen maar die is ten behoeve van de appartementen daar. Het zijn appartementen in de duurdere categorie; ze krijgen 1 à 1,5 eigen parkeerplek in de kelder en daarmee is de capaciteit daar vol. Bij 30 appartementen heb je dus 45 plekken. Maar het zijn nog studies, het moet nog precies bekeken worden.

De bewoner concludeert dat er een ander type woningen (goedkoper) moet komen als je het parkeren niet helemaal kunt oplossen.

De heer Van Kerkoerle verwijst naar zijn opdracht. Dat was: onderzoek de bebouwingmogelijkheden op die plek, wat is hier ruimtelijk/stedenbouwkundig maximaal mogelijk. Toen heeft SVP vastgesteld dat het parkeren er dan onder zou moeten komen.

De bewoner merkt op dat het anders komt te liggen als er goedkopere woningen worden gebouwd. Dan zijn er minder parkeerplekken nodig, en kun je die voor de binnenstad er meteen bij meenemen.

Volgens de heer Van Kerkoerle hebben goedkopere woningen niet veel minder parkeerplekken nodig.

De heer Duits doet de suggestie om ook onder het noordelijke bouwblok een parkeergarage te bouwen.

De heer Van Kerkoerle antwoordt dat dat stedenbouwkundig wel mogelijk is maar dat het in dit land niet mogelijk is om in een sociale categorie gebouwd parkeren te maken. En locatie Wijngaardstraat is van de corporatie dus dat is een sociale categorie. Locatie bastion is van de gemeente.

De heer Duits denkt dat het hele probleem is opgelost als je de woningbouwvereniging appartementen geeft in dat noordelijke stukje, maar dan met het parkeren onder de grond. De hele wijk wordt dan geholpen met een parkeerplaats.

Wethouder Vermeij wijst op de financiële gevolgen daarvan. Als de woningbouwvereniging sowieso sociale huurwoningen met een maximale huur van € 628 per maand moet bouwen, hebben ze een verlies van € 20.000 tot € 30.000 per woning. Dan heb je dus nog nul parkeerplaatsen gerealiseerd, dat moet dan in de openbare ruimte. Wil je ook een parkeergarage onder dat gedeelte van de woningbouwvereniging Wijngaardstraat, dan moet de woningbouwvereniging een grote investering doen in een parkeergarage. Dat kan niet voor een huur tot € 628 per maand. Maak je de garage aan de overkant groter, dan is nog steeds de vraag: wie dat gaat betalen.

De heer Duits stelt vast dat er dus wel zaken vastliggen. Er moeten 26 woningen komen, er mag geen ondergrondse parkeerplaats komen. Eigenlijk staat alles al vast.

Wat vast staat, aldus wethouder Vermeij, is dat locatie Wijngaardstraat van de woningbouwvereniging is, dat de woningbouwvereniging daar sociale huurwoningen wil bouwen met een maximale huur van € 628 per maand en dat bepaalt de mogelijkheden. Wat ook vaststaat zijn de parkeernormen die de gemeente hanteert, d.w.z. op die plek 1,2 parkeerplaats per woning te realiseren. Qua ruimte past dat erin. Wil je meer parkeerplaatsen kwijt, dan heb je daar geen ruimte voor; en voor onder de grond parkeren is er onvoldoende geld.

Mevrouw Van Jaarsveld herinnert aan de vorige keer dat de buurtbewoners in de raadzaal waren. Zij hebben toen heel duidelijk aangegeven dat 1,2 sowieso te weinig is. Toen werd gezegd: bewoners van sociale woningbouw hebben vaak geen auto. Onzin, want tegenwoordig heeft iedereen een auto. De buurt wees erop dat de bewoners van de St. Jansstraat allemaal een auto hebben en nu overal parkeren. Je zult dus wel degelijk rekening moeten houden met die 25 parkeerplaatsen van de St. Jansstraat. Dat betekent: minder woningbouw. Dat is echt het beste. Daar zijn degenen die ertegenover wonen mee geholpen, en heel Oudewater. Want het is toch raar dat ze op de Wijngaardstraat mogen bouwen, het geld gaat in het parkeerfonds en dat geld gaat vervolgens naar het Plesmanplantsoen. De bewoners van de Wijngaardstraat hebben daar niets aan. Dus minder woningen op de Wijngaardstraat, dat is prima, dan zijn er genoeg parkeerplekken. Dat is een heel mooi uitgangspunt.

De heer Boreel stelt dat er natuurlijk altijd wel wat vastligt: financiële kaders, stedenbouwkundige uitgangspunten e.d. Dat is in dit soort bijeenkomsten altijd een probleem. Voor de raadsleden is het altijd een onmogelijke taak om iedereen te vriend te houden binnen het financiële kader.

De stedenbouwkundige heeft misschien nog wel andere ideeën. Het probleem is het parkeren (je kan werken met parkeerkaarten, vergunningen, anciënniteit). Mensen van de sociale huurwoningen moeten misschien elders parkeren. En een ander probleem voor bewoners was het massale. Daar zal SVP rekening mee moeten houden.

De heer De Bruijn was ook aanwezig bij de start van dit proces. Het was inspirerend hoe de buurt begon met tekenen. Nu lijkt het proces een beetje vast te lopen. Er staan inderdaad sowieso een aantal zaken vast. Wat staat er vast:

1. Afspraken met de woningbouwvereniging dat daar 25 appartementen komen.
2. De woningbouwvereniging mag daar alleen sociale woningen bouwen.
3. Het bastionterrein, dat van de gemeente is, moet een bepaald bedrag opbrengen.

Wat de heer De Bruijn verbaast is dat dit zo gezegd wordt, en dat hij 3 modellen ziet waarin 3x die 25/26 appartementen aan de Wijngaardstraat zijn opgenomen, en 3x het model van 30 appartementen op het bastion. Er zijn belangen van mensen die er tegenaan kijken, en van mensen die erin gaan wonen; die zijn vaak verschillend. De heer De Bruijn zou graag meer variatie willen zien in de modellen. Als dat geld van het bastion alleen maar is op te halen met 30 appartementen, wat heel veel weerstand biedt, dan moet er over een andere oplossing nagedacht worden. En die wordt de raad nu niet aangeboden. Daarbij is de vraag welke ruimte de woningbouwvereniging heeft qua aantal woningen.

De heer De Bruijn is zeker niet van plan om vanavond een keuze te maken zoals in de presentatie gesuggereerd werd; daar heeft hij te weinig informatie voor.

De voorzitter zegt dat dat ook niet de bedoeling is. Er wordt in het forum geen keuze gemaakt vanavond. Het is puur bedoeld om de forumleden dezelfde informatie te geven als de bewoners hebben.

De heer De Bruijn constateert dat het doel dan bereikt is en raadt aan om snel door te gaan met het proces en de gemaakte opmerkingen.

De heer Van Raay wil nog een opmerking meegeven over de 25 appartementen die sociale woningen zijn, en waarvan de bewoners op het terrein bij het stadskantoor zouden moeten gaan parkeren: graag meenemen dat daar in het weekend veel parkeerbehoefte is voor de voetbalvelden. Dat wordt dan een probleem. En denk ook aan de kermis waar het terrein voor gebruikt wordt.

Mevrouw Van Jaarsveld zou graag horen of het klopt wat de heer De Bruijn zei, dat vast staat dat er 24 tot 26 woningen op de Wijngaardstraat moeten komen.

Wethouder Vermeij antwoordt ontkennend. Dat is alleen de wens van de woningbouwvereniging. Als dat ruimtelijk-planologisch en qua parkeren niet mogelijk is, dan kan het niet. Daar gaat de gemeente over. Eerst wordt bekeken wat er ruimtelijk mogelijk is, en dan wordt het plan vervolgd. Dus niet eerst een bouwplan en dan kijken of je het er ruimtelijk in kan proppen.

Mevrouw Faay heeft een tekening meegenomen met daarop de groene stukken. Toen zij zelf een veranda in hun tuin wilden bouwen kregen ze te horen dat er voor groen, dat verdween, elders groen moest terugkomen; maar bij met name de Wijngaardstraat gaat dat niet gebeuren. De speeltuin gaat zelfs weg. Er is groen voor het oude ziekenhuis in de huidige situatie maar dat gaat ook weg. Dat zou dan allemaal moeten terugkomen.

De voorzitter zegt dat ook deze opmerking wordt meegenomen.

De heer Brouwer heeft een heel ander idee. Hij heeft een schets gemaakt waarbij hij een nieuw stuk gracht heeft gegraven en een groter stuk gracht heeft gedempt. Daardoor ontstaat er een aantrekkelijker gebied om te bouwen op het bastion, met meer groen.

De heer Van Kerkoerle heeft deze schets ontvangen en heeft er serieus naar gekeken. Maar de vestingwerken zijn monumentaal, dus ingrijpen daarin wordt heel erg lastig.

De heer Brouwer vindt dat die lijnen van de oude vestingwerken mooi getekend zijn, maar hij kent die alleen van oude prenten; wie ziet nu die vestinglijnen nog? De ooeivaars hebben er misschien belang bij maar meer niet. Dus doe gerust die ingreep.

[Spreker krijgt bijval van andere buurtbewoners.]

### *Behandeling door het forum*

De heer Knol stelt vast dat het probleem van de tekeningen is dat er uitgangspunten zijn genomen die nog niet vaststaan, bijvoorbeeld over aantallen woningen. De raad gaat over het programma dat daar gerealiseerd gaat worden. Hij zou graag meer informatie ontvangen over de relatie met de Woonvisie: kijken wat de wensen zijn en dan nagaan wat er mogelijk is. Ook de financiële randvoorwaarden van de woningbouwvereniging blijken nu erg zwaar mee te wegen. Maar eerst zal de raad moeten kiezen voor het te realiseren woningbouwprogramma in die hoek van de stad. Belangrijke factor daarbij is 'gelukkige bewoners'. Dat is veel waard. Graag de Woonvisie als uitgangspunt nemen.

Wethouder Vermeij herinnert eraan dat de Woonvisie in juni is vastgesteld. Een belangrijk gegeven daarin is dat ook het ruimtelijk beleid van de hogere overheden de stad dwingt om woningbouw te plegen binnen de grenzen van het bestaande stedelijk gebied. Er zal dus zorgvuldig moeten worden omgegaan met de beperkte locaties die er nog zijn. In de Woonvisie is voor de Wijngaardstrat uitgegaan van appartementen, en daarbij is uitgegaan van de aantallen van de woningbouwvereniging, 20 tot 25; maar dat moet nog ruimtelijk gematcht worden. Vanuit het wonen gezien zou je die aantallen willen realiseren, maar de vraag is of het ruimtelijk ingepast kan worden. En vanavond zijn daar de nodige kanttekeningen bij genoemd. Juist daarom wordt dit proces zo ingestoken, om dat al werkendeweg bij elkaar te brengen.

De heer Knol vraagt of dat dat betekent dat die bandbreedte aanzienlijk groter is dan wat er vanavond getoond is. De Woonvisie zegt dat er 25 woningen per jaar gebouwd moeten gaan worden, binnen de rode contouren is meer ruimte dan voorheen. Dat dwingt Oudewater niet om heel compact te bouwen. Maar de financiële randvoorwaarden van de woningbouwvereniging zouden wel een voorwaarde kunnen zijn, tenzij de gemeente die niet accepteert. Dan zou de woningbouwvereniging elders in de stad ook woningen moeten bouwen. Dus die 25 is echt niet hard. Die afweging moet zuiver gemaakt worden.

En over het bastion: de exploitatie van het gebied moet niet de bepalende factor zijn voor een bouw voor vele jaren. Die bandbreedte is wat de heer Knol betreft ruimer dan wat vandaag is getoond.

Nogmaals hamert hij op het belang van de Woonvisie, als uitgangspunt (dus niet achteraf aanpassen).

De voorzitter neemt aan dat wethouder en stedenbouwkundige ook dit zullen meenemen in de uitwerking.

De heer Knol benadrukt nog eens dat de *raad* aan zet is.

Mevrouw Van Wijk vindt het tegenstrijdig dat de heer Knol aan de Woonvisie vasthoudt waarin die 20 tot 26 woningen aan de Wijngaardstraat zijn opgenomen, terwijl hij aan de andere kant zegt dat dat geen vast kader is. De buurtbewoners hebben echt een punt, vindt zij, als het gaat om de bouwhoogte. Daar moeten alternatieven voor te vinden zijn.

Een andere vraag is wat de doelgroepen zijn voor de andere appartementen, die in de hoek, in die punt van het bastion.

De heer Van Kerkoerle antwoordt dat dat appartementen zijn in de vrije sector, een duurdere categorie dus, met een oppervlakte van ca. 120 m<sup>2</sup>.

De voorzitter vraagt over welke variant dat gaat.

De heer Van Kerkoerle antwoordt dat het in alle varianten duurdere woningen zijn.

Mevrouw Van Wijk wijst erop dat Oudewater juist behoefte heeft aan huurwoningen net boven de sociale groep. Dat is een vrij grote groep, die tussen wal en schip valt. Graag extra aandacht daarvoor.

Mevrouw Van Wijk herinnert vervolgens aan een suggestie die ooit gedaan is, namelijk om de St. Jansstraat te *verleggen*. Aan de St. Jansstraat liggen een paar parkeerplaatsen, op gemeentegrond, en met die strook grond zou je wat kunnen spelen. Dat zou meer ruimte opleveren bij de Wijngaardstraat.

De heer Van Kerkoerle denkt dat dat om twee punten niet voor de hand ligt: de rooilijn, die parallel aan de St. Jansstraat zou kunnen gaan lopen, en het zicht naar buiten toe. Die wijkende lijn werd door buurtbewoners hoog gewaardeerd, en daarom is SVP niet gaan zoeken naar een verlegging. Bovendien verlies je daarmee ruimte op het bastion en kom je dicht bij het schooltje, dat misschien de spil is van het hele gebied. Het moet niet overschaduwde gaan worden door de bouwmassa. Daarom heeft SVP dat niet nader onderzocht.

De heer Boreel stelt vast dat de 3 schetsen allemaal vrij platte daken hebben. Dat is nogal revolutionair voor Oudewater, met zijn puntdaken. Het schooltje heeft ook een schuine kap. En voor de buurtbewoners in de Wijngaardstraat zouden puntdaken meer licht doorlaten.

De heer Van Kerkoerle neemt de schetsen door. Locatie Wijngaardstraat: de bovenkant is vlak, maar vanaf de straat gezien is het wel degelijk een kap. SVP heeft gekeken wat er maximaal mogelijk is op die plek, en een manier om dat te bereiken en toch een vriendelijk beeld te houden is door de bovenverdieping in een kapvorm te gieten. Maak je daar echte puntjes van dan is daar geen volledige woonverdieping meer mogelijk dus dan gaat dat aantal achteruit.

Bij locatie bastion waren de woningen niet allemaal plat, maar er waren er ook met een kap. (Combinatie van grondgebonden 2 lagen met kap en appartementen)

De heer Boreel heeft ook nog een vraag aan de wethouder: voldoen de plannen die nu geschetst worden aan de randvoorwaarden van de gemeente, de woningbouwvereniging, en het Muziekhuis?

Wethouder Vermeij antwoordt bevestigend. De eigenaren van het Muziekhuis zijn hier vanavond aanwezig, en waren ook bij de twee eerdere avonden aanwezig. De gemeente heeft een aantal uitgangspunten, en ook de woningbouwvereniging heeft haar wensen kenbaar gemaakt. Dit is de fase van ideevorming, en ook van het afstemmen met alle belanghebbenden. En dat gebeurt nu ook.



De heer De Bruijn wil daarop inhaken: er is nog een andere belanghebbende want het gaat hier om Beschermd Stadsgezicht: de rijksoverheid heeft daar ook een mening over. Vraag is of die hoge torentjes passen in de regels van het Beschermd Stadsgezicht.

Spreker vindt de 3 modellen met 3x dezelfde aantallen woningen te weinig om een keuze te kunnen maken. Hij heeft meer mogelijkheden nodig, en dan kun je ook kiezen of je van de Woonvisie wilt afwijken. De Woonvisie bepaalt trouwens niet exact wat er op het bastion gebouwd moet worden maar geeft een richting aan wat er in Oudewater gebouwd moet worden voor bepaalde doelgroepen. En ten tweede speelt mee het financiële aspect van die € 1,6 miljoen, waarmee die grond nu in de boeken van de gemeente staat. Als die opbrengst minder wordt (als je met minder woningen genoeg wil nemen) moet dat ergens vandaan komen. Dat is een afweging die alleen de politiek kan maken. De politiek zou daar op niet al te lange termijn een richtinggevende uitspraak over moeten doen.

Wethouder Vermeij gaat in op het Beschermd Stadsgezicht. Inderdaad is een van de belanghebbenden Monumentenzorg. Er is al een eerste bespreking geweest met Welstand en Monumenten Midden-Nederland, de opvolger daarvan wordt MooiSticht. En daar is gezegd dat het in dit proces van belang is om de Rijksdienst voor de Monumentenzorg<sup>1</sup> verder te gaan betrekken.

De heer De Bruijn concludeert dat het antwoord is dat de Rijksdienst Monumentenzorg, die bindende uitspraken doet over het Beschermd Stadsgezicht, op dit moment nog niet betrokken is.

De heer Van Kerkoerle zegt deze presentatie ook gegeven te hebben aan MooiSticht. Met de Rijksmonumentendienst is nog geen overleg geweest maar dat gaat nog wel gebeuren.

De heer De Bruijn vraagt of zij die 2 torentjes kunnen tegenhouden.

De heer Tom (MooiSticht) legt uit dat MooiSticht tevens de gecombineerde Welstandsmonumentencommissie is van Oudewater. In dat kader is er advies uitgebracht om zoveel mogelijk mensen erbij te betrekken, gezien het feit dat het een Beschermd Stadsgezicht is, en ook de Rijksdienst. Maar de Monumentencommissie is uiteindelijk de meest doorslaggevende adviespartij voor het college (wettelijk meer nog dan de Rijksdienst).

De heer Boreel is benieuwd hoe de heer Tom tegen de verschillende varianten aankijkt.

De heer Tom verwijst naar de presentatie, waarin de heer Kerkoerle aangaf dat dat “het maximaal haalbare” was; de heer Tom heeft de vraag toen teruggelegd en gezegd: “wat is het minimaal acceptabele”. De gepresenteerde varianten kunnen een interessant uitgangspunt zijn maar je moet wel met elkaar om de tafel gaan om tot een aanvaardbare invulling van de historische binnenstad te komen.

**Conclusie:** Er is veel gezegd, er zijn suggesties aangedragen; alles wordt meegenomen en toegevoegd aan het dossier zodat het college met het proces verder kan.

## **5. Presentatie Wegwijzer voor de toekomst en de Cultuurhistorische Waardenkaart, door het STAMU, het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht**

Wietske Dubelaar (bouwkundige) en Marianne Visser (archeoloog) vormen samen het STAMU<sup>2</sup>, het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht.

Presentatie [zie de handout]

Samenvatting van de presentatie:

Het STAMU heeft onderzoek gedaan, waarvan het resultaat is neergelegd in de Monitor Erfgoed Utrechtse gemeenten, en dat is aanleiding geweest voor de gemeente Oudewater om te komen tot een cultuur-historische waardenkaart.

De taken van de overheid zijn steeds meer gedecentraliseerd, en er komen uiteindelijk veel taken bij de gemeente terecht. Hier gaat het over taken m.b.t. erfgoed. Zware taken, waarbij geen bijpassend budget is meegegeven. Gemeenten schieten vaak tekort aan menskracht en kennis, en daarom heeft het Rijk in elke provincie een steunpunt opgericht om gemeenten te ondersteunen bij hun wettelijke taken t.a.v. het cultureel erfgoed. Rijk en Provincie zorgen voor de financiering via subsidies. Hun taken zijn

---

1 Mw. Dubelaar: Rijksdienst voor de Monumentenzorg heet tegenwoordig Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

2 STAMU = Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht

hier in Utrecht neergelegd bij Landschap Erfgoed Utrecht<sup>3</sup> (waar mevrouw Visser werkzaam is) en MooiSticht (waar mevrouw Dubelaar aan verbonden is).

Die ondersteuning vindt op allerlei manieren plaats, zoals via Ruimtelijke Ordening Monumenten en Archeologiebijeenvakkomsten, informatiebijeenvakkomsten voor ambtenaren. (ROMA<sup>4</sup>)

Bekeken wordt hoe ver de gemeenten staan in hun MoMo<sup>5</sup>, Modernisering Monumentenzorg, en wat het steunpunt daarin voor gemeenten kan betekenen.

Het steunpunt heeft vragenlijsten gestuurd aan al hun gemeenten. Naar aanleiding van die informatie hebben ze voor elke gemeente apart een “Wegwijzer voor de toekomst” opgesteld. Die wegwijzers zijn in 2014 aan de gemeenten uitgereikt waarna de gemeenten ermee aan de slag zijn gegaan.

In de Wegwijzer van Oudewater wordt aangegeven hoe Oudewater ervoor staat wat betreft:

1. Monumenten; 2. Herbestemming en leegstand; 3. Archeologie; 4. Cultuur-historie en Ruimtelijke Ordening; 5. Draagvlak en burgerparticipatie; 6. Gemeentelijke organisatie en Financiën / Subsidiemogelijkheden.

De Provincie heeft het steunpunt gevraagd hun onderzoek in 2018 te herhalen, in de hoop dat er dan niet 3 gemeenten MoMo-proof zijn maar 20, = 80%. Het steunpunt zou ook graag een vinkje zetten bij Oudewater! Wel is in 2014 aan Oudewater een pluim gegeven, vanwege ambtenaar Leo Bos en wat hij voor de gemeente doet op dit gebied.

Het steunpunt heeft zich voorgenomen om in 2016 activiteiten te ontplooiën voor vervolgonderzoek en in 2016/2017 cursussen op te zetten voor ambtenaren (maatwerk voor elke gemeente) en te bevorderen dat er cultuur-historische waardenkaarten worden ontwikkeld. In deze gemeente heeft dat al effect gehad. Als in 2019 de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt is de cultuur-historische waardenkaart een verplichting dus het belang wordt steeds groter.

In 2018 zal het onderzoek Monitor Erfgoedbeleid Utrechtse gemeenten herhaald worden.

### *Gelegenheid tot het stellen van vragen*

De heer Boreel heeft het woord *crepeergevallen* in de presentatie gehoord, en dacht daarbij meteen aan de woning aan de Lange Burgwal.

De heer Boer (vanuit de zaal) laat weten dat dat geen monument is.

De heer Boreel lijkt het goed om het dan als zodanig te benoemen, want de eigenaar wil niet verder bouwen omdat hij het te duur vindt om daar die archeologische onderzoeken te laten plaatsvinden. Is het niet mogelijk om daar met beide afdelingen samen tot een oplossing te komen?

Mevrouw Visser licht toe dat dat ingewikkeld is; wel is er steeds meer kennis over archeologie-vriendelijk bouwen, dus dat zou misschien een oplossing kunnen bieden. Dat het uitgevoerd moet worden “omdat het in het eigen gemeentelijk beleid staat” staat ook weer buiten kijf. Uiteindelijk is het dus een kwestie van praten en overleggen.

Vanuit de zaal wordt gevraagd: Wat dan als je tien jaar gepraat hebt?

Mevrouw Visser hoopt dat de nieuwe wet dan van pas zal komen.

De heer Boreel is benieuwd of de gemeente zo’n gebouw tot monument mag verklaren.

Mevrouw Dubelaar herinnert eraan dat gemeenten sinds 1988 bevoegd zijn om zelf monumenten, van lokaal belang, aan te wijzen. Wel moet er altijd overlegd worden met de bewoners: de eigenaar kan een zienswijze indienen en daar moet het college bij de besluitvorming rekening mee houden. Daarna is er voor de eigenaar nog de mogelijkheid tot bezwaar.

De heer Boreel is benieuwd of de Erfgoedwet, aangenomen per 1 juli, ervoor gezorgd heeft dat er binnen de gemeente Oudewater inderdaad, zoals verplicht, monumenten opgeknapt worden.

Mevrouw Dubelaar licht toe dat de wet er nog maar een paar maanden is. Zij verwacht niet dat de gemeente ogenblikkelijk met die wet aan de slag is gegaan. In die wet zit een instandhoudingsplicht, die nu veel concreter is aan de hand van jurisprudentie – dat betekent dat de gemeente, wanneer een pand zodanig verwaarloosd wordt dat het verloren dreigt te gaan, kan ingrijpen door de eigenaar te

---

3 LEU = Landschap Erfgoed Utrecht

4 ROMA = Ruimtelijke Ordening-, Monumenten- en Archeologiebijeenvakkomsten (informatieve bijeenkomsten voor ambtenaren)

5 MoMo = Modernisering Monumentenzorg

verplichten om maatregelen te treffen. Het is voor de gemeente van belang om te weten hoe de panden er bij staan.

De heer Knol is benieuwd of STAMU ook helpt bij het behoud en herbestemmen van industrieel erfgoed.

Mevrouw Dubelaar antwoordt dat STAMU gemeenten stimuleert om dat doen, maar niet de instantie is waarmee daarover concreet gesproken wordt.

Mevrouw Van Wijk vraagt zich af hoe een gemeente ervoor kan zorgen dat er draagvlak is voor archeologie: meestal, wanneer een eigenaar gaat bouwen, is er weerstand. Het is een beetje mager om dat simpelweg vast te leggen in het eigen beleid – het is moeilijk om het draagvlak van het archeologiebeleid uit te leggen.

Mevrouw Visser vindt dat ook een lastige, je kunt immers niet zien wat er onder de grond zit. Wel is gebleken dat er, zodra er ergens een opgraving is, heel veel belangstelling voor is. Een gemeente zou dus met alles wat gevonden wordt en overal waar iets plaatsvindt met veel tamtam een leuk verhaal kunnen houden: dat creëert een algemene belangstelling voor archeologie bij een breder publiek.

De (publieke tribune) zegt dat Caio Haars het bewust niet meldt als hij ergens aan het graven is anders gaat iedere amateur daar graven. Er moet eerst gegraven moet worden met een groep deskundigen, voordat er met veel tamtam over gesproken wordt – anders gaat iedere amateur ergens graven zodra hij iets gehoord heeft.

Mevrouw Visser doelde op het regelmatig publiceren van vondsten om de belangstelling voor archeologie te vergroten.

Mevrouw Van Wijk benadrukt dat het feit dat de kosten van het graven voor de eigenaar zijn, het lastig maakt om draagvlak te krijgen voor het bouwen.

Aangaande de cultuurhistorische kaart noemde mevrouw Visser een serrestal; mevrouw Van Wijk is benieuwd wat daarmee bedoeld werd.

Mevrouw Visser: Op het moment dat grote projecten gaande zijn, wil je die zo mooi mogelijk inpassen in het landschap. Het is dus belangrijk om eerst te weten wat de kwaliteiten van het landschap zijn.

Mevrouw Van Wijk vraagt of dan ook wordt bedoeld op het minder toestaan ervan.

Mevrouw Visser antwoordt dat dat ligt aan welke keuzes er gemaakt worden; voorafgaand daaraan zul je eerst goed moeten weten wat je hebt.

Mevrouw Van Wijk meldt dat bij targets vaak een financiële tegemoetkoming hoort: gaat die naar gemeenten die MoMo-proof zijn?

Mevrouw Dubelaar licht toe dat het STAMU subsidie van de Provincie krijgt, en dat het STAMU niet het geld heeft om “zakken met geld uit te delen”. Het STAMU is bedoeld om, met de beperkte middelen die de gemeenten hebben, toch zo veel mogelijk kennis aan de gemeente over te brengen.

De heer Wildeman haalt aan dat het buitengebied aan alle kanten aan andere gemeenten grenst. Spreker kan zich voorstellen dat de Provincie een overkoepelend beleid hanteert, met name t.a.v. de buitengebieden. Is dat zo? En worden er door de Provincie middelen ingezet om zaken te realiseren?

Mevrouw Dubelaar vertelt dat er niet een beleid is waar de gemeente zich aan dient te houden; wel is het de taak van de Provincie om te helpen. De Provincie reikt de middelen aan om het te kunnen doen, maar de taak ligt uiteindelijk bij de gemeente. Wel heeft de Provincie een CHAT gemaakt, een CultuurHistorische ATlas, die ter beschikking gesteld wordt als basis voor een cultuurhistorische waardenkaart. In Oudewater is dat meegenomen en als de gemeente daar gebruik van maakt staat daar ook een subsidie van de Provincie tegenover.

De heer De Bruijn vraagt of Oudewater bezig is met het opstellen van die cultuurhistorische waardenkaart.

Wethouder Vermeij licht toe dat daarmee gestart is: net voor de zomer is het plan van aanpak daarvoor vastgesteld. Op basis van een concept-projectplan heeft Oudewater van de Provincie een subsidie ontvangen. Als er keuzes gemaakt moeten worden aangaande erfgoed is het goed om te beginnen te weten wat je hebt, en daar is de cultuurhistorische waardenkaart voor. In het plan is meegenomen dat

Oudewater veel waarde hecht aan de lokale inbreng van deskundigheid. Het plan van aanpak is overigens via de griffier nog nagestuurd.

De heer De Bruijn vraagt of de cultuurhistorische waardenkaart uiteindelijk door de raad wordt vastgesteld. Ook vraagt hij zich af: als e.e.a. verankerd wordt in bestemmingsplannen, wat betekent dat dan voor de regels daarin?

Wethouder Vermeij stelt zich daar dezelfde aanpak bij voor als bij de archeologische waardenkaart. Uiteindelijk wordt het door de raad vastgesteld, want het is het kader voor de verankering van het erfgoedbeleid in je ruimtelijke plannen, waar de raad ook over gaat.

De heer De Bruijn zou zich kunnen voorstellen dat, om draagvlak te creëren, het plan van aanpak in de raad besproken zou zijn.

Mevrouw Dubelaar licht aangaande de regels toe dat, zonder die kaart, de initiatiefnemer die ergens iets zou willen gaan onderzoeken wat de waarden zijn op die plek extra kosten moet maken. Als de gemeente die kennis al in huis heeft, is dat van tevoren duidelijk. Regels hoeven niet te leiden tot beperkingen; ze kunnen ook ruimte geven.

Het lijkt de heer De Bruijn met het oog op draagvlak van essentieel belang om hier voorzichtig mee om te gaan: voor je het weet is er weer een enorme discussie in de raad, misschien onnodig. Als je het plan van aanpak in de raad al bespreekt creëer je in ieder geval een mogelijkheid om er vroegtijdig bij te zijn.

Wethouder Vermeij licht toe dat de kaart bestaat uit de feiten; vervolgens is het aan de raad om op basis daarvan vast te stellen hoe met die waarden om te gaan.

De heer Boreel denkt dat het ook mogelijk is om te subsidiëren in kennis: als bekend is dat een eigenaar in een bijzonder gebouw woont, kan hij uitgenodigd worden voor een gesprek om daar duidelijkheid in te geven. Dat kan begrip/respect voor dat gebouw kweken. De heer Boreel heeft dit zelf meegemaakt met zijn tuin. Gelden de cultuurhistorische waarden eigenlijk ook voor tuinen?

Mevrouw Dubelaar bevestigt dat tuinen essentieel zijn voor het pand en de omgeving van de tuin. De aanleg rondom een buitenplaats is ook essentieel voor de totale beleving van die buitenplaats en heeft invloed op de omgeving (zichtlijnen, structuur in het landschap etc.). Cultuurhistorie gaat dus ook over het groen, en dat kan ook een tuin zijn.

Wat betreft het subsidiëren in kennis: het hoeft inderdaad niet allemaal in de vorm van geld te zijn. Eigenaren kunnen op allerlei manieren gesteund worden in het proces, maar je moet wel met die mensen aan tafel zien te komen – je moet als gemeente in het uitdragen van wat je wilt dus zo uitnodigend zijn dat je die eigenaar ook werkelijk op gesprek krijgt.

De heer Knol wil zijn complimenten uiten voor dit initiatief. Bijkomend voordeel is dat er minder geschiedvervalsing in de ruimtelijke ordening zal plaatsvinden.

De voorzitter dankt de vertegenwoordigers van het STAMU voor hun presentatie.

## **6. Presentatie omgevingsplan Binnenstad**

De heren Ruud Veenhof en Rob Schram van RHO Adviseurs nemen de forumleden mee in de veranderingen in de wetgeving rondom bestemmingsplannen. De nieuwe Omgevingswet is een samentrekking van 26 huidige wetten en treedt in 2019 in werking. Als voorbeeld richten de beide heren zich op de binnenstad.

*De presentatie bevat veel feitelijke gegevens en is daarom niet in dit verslag samengevat. Zie de handout.*

Mevrouw Van Wijk dankt de beide heren voor de boeiende presentatie. Een van de sheets ging over de wetten die vervallen: staat daar ook de Onteigeningswet op? Hoe verhoudt die zich tot de nieuwe Omgevingswet?

De heer Veenhof vertelt dat, via het spoor van Grondeigendom en de Aanvullingswet daarvan, voorzien wordt in vernieuwing van de Onteigeningswet. De vraag is nog wel hoe dat verder gaat uitpakken, omdat het nu de consultatieversie is en de onteigeningsspecialisten er nogal kritisch over zijn.

De heer Wildeman vindt het een ingrijpende operatie. Waarom is specifiek gekozen voor de binnenstad? Dat is niet het meest makkelijke plangebied.

De heer Schram licht toe dat de bedoeling is om een consoliderend bestemmingsplan vast te stellen. Voor een binnenstad kun je dat eigenlijk niet doen; in een woongebied gebeurt er, in de 10 jaar dat een bestemmingsplan geldt, niets, maar in de binnenstad is veel dynamiek door horeca, winkels, bedrijfjes etc. Juist daarom is het interessant om m.b.t. de binnenstad na te denken over wat de opgaven voor de komende 10 jaar zijn, hoe die te faciliteren zijn en hoe de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

De heer Wildeman vraagt zich af of dat niet een belemmerende factor in zo'n pilot is.

De heer Schram vertelt dat er een aantal andere pilots is, waar de omgeving uitgaat van kwalitatieve doelstellingen. In de bestemmingsplannen ben je vooral gewend aan normen: hoe hoog mag je bouwen en welke functie mag je hebben. De binnenstad heeft een historisch karakter, het is een toeristische trekpleister, en als je meer kwalitatieve doelen voor de binnenstad formuleert kun je daarbinnen functies toestaan en ga je toetsen op meer kwalitatieve aspecten. Dat geldt ook voor het buitengebied: het gaat om het totaalbeeld, en het nastreven van je doelstelling voor het gebied.

De heer Wildeman verwacht dat er niet veel zal veranderen als de doelstelling door de gemeente wordt gehandhaafd.

De heer Schram wijst erop dat iemand, die nu iets in de binnenstad wil doen, allerlei stappen moet doorlopen – het zou goed zijn eens na te gaan of dat niet veel makkelijker zou kunnen. De Welstandsnota kan bijv. gekoppeld worden aan het Omgevingsplan, alsook de cultuurhistorische waardenkaart.

Het gaat er dus niet om of je een halve meter hoger mag bouwen, maar of het in de omgeving past.

De heer Knol merkt op dat er een verzoek binnengekomen is om een stadsstrand aan te leggen, maar dat is gestrand doordat er zo veel beperkingen zijn voor je het kunt aanleggen, dat het er gewoon niet komt; dat zou in zo'n verhaal mogelijk wel gehonoreerd worden.

Het lijkt de heer Schram interessant om van een aantal van dat soort initiatieven, die niet toegestaan worden, te analyseren waar het dan misgaat, om vervolgens te kijken hoe je je procedures zo kan inrichten dat het wel zou kunnen.

De heer Knol benadrukt dat uitgangspunten en ambities ophalen wel lastig is: hoe breed doe je dat dan?

De heer Schram denkt dat nader bekeken zal moeten worden, ook t.a.v. wie moet erbij betrokken raken. Je kunt het zo breed maken als je zelf wil. Wel moet je een beetje een richting kunnen geven.

De heer Knol denkt dat de raad daar wel behoorlijk leidend in zou blijven. Wat als er een fantastisch plan van een recreatie-ondernemer komt dat niet waargemaakt kan worden, maar wel in de geformuleerde ambitie past?

De heer Schram antwoordt dat de ambitie dan wellicht toch aangescherpt zal moeten worden. Je kunt bijv. zeggen: “we vinden kleinschaligheid van belang in de binnenstad”. Het belangrijkste de komende tijd is dat iedereen gaat nadenken over zijn rol in dit hele proces.

De heer Wildeman merkt op dat zaken als de cultuurhistorische waardenkaart en archeologische waardenkaart nog ontbreken om zo'n pilot uit te kunnen voeren. Is dat niet een probleem?

De heer Schram denkt dat het heel mooi samen kan gaan: de cultuurhistorische waardenkaart wordt nu opgesteld.

De heer Wildeman vraagt zich af of er meer voorwaarden zijn om tot een goede pilot te komen.

De heer Schram licht toe dat je een pilot heel breed kan maken, maar dat je ook kunt focussen op de zaken die van belang zijn. Een duidelijke keuze daarin is belangrijk.

De heer De Bruijn heeft wat moeite met de begrippen *pilot* en *experimenteren* in relatie tot de Omgevingswet die net is aangenomen. Een andere vraag: is het huidige bestemmingsplan binnenstad aan z'n tienjaarlijkse herziening toe, en gaat Oudewater daarom maar experimenteren met een nieuw bestemmingsplan? En moet de raad nu vanavond beslissen of er een pilot uitgevoerd gaat worden?

De heer Schram antwoordt dat dit samenhangt met de Omgevingswet die eraan komt. Dat is ook een verandering in de manier van denken, en daarmee kan goed geëxperimenteerd worden. Zo kan het heel beeldend en concreet gemaakt worden.

De heer De Bruijn concludeert dat dat zou betekenen dat de raad moet gaan nadenken over een voorstel.

De heer Schram stelt dat de beide heren een zeer technisch verhaal over de Omgevingswet hadden kunnen vertellen vanavond; zij hebben echter besloten om niet al te veel de diepte in te gaan, zodat in volgende bijeenkomsten/werksessies onderzocht kan worden hoe de gemeenteraad klaar kan zijn voor de Omgevingswet.

De heer Boreel dacht dat de Omgevingswet allang aangenomen was.

De heer Veenhof bevestigt dat die aangenomen is, zowel door de Eerste als door de Tweede Kamer, maar de invoering vindt pas in 2019 plaats.

De heer Kok (publieke tribune) doet de suggestie om het eerste punt van vanavond, ontwikkeling St. Jansstraat en Wijngaardstraat, te gebruiken om daarmee te oefenen. Het lijkt hem een prachtig object daarvoor. Er verandert ontzettend veel dus als je wat wilt, bieden deze locaties een prima gelegenheid om alledrie de punten samen te vatten.

Wethouder Vermeij vindt dat een prima suggestie.

**Conclusie:** Met dank voor de presentatie sluit de voorzitter dit agendapunt.

#### **7. Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2018**

Vanwege het late tijdstip wordt besloten dit agendapunt te verdagen naar de volgende cyclus.

De heer Van de Berg (namens organisaties Duurzame markt Oudewater en Duurzame energie-coöperatie Oudewater) reikt ter voorbereiding een notitie uit getiteld “Praktische acties voor een duurzaam Oudewater in 2017”, d.d. 6 september 2016.

#### **8. Ter inzage liggende stukken en mededelingen**

Geen opmerkingen.

#### **9. Gelegenheid tot het stellen van vragen aan de portefeuillehouders**

##### **Vertrouwelijkheid van stukken**

M.b.t. de besluitenlijsten van het college is het de heer Boreel opgevallen dat de laatste twee keer *alle* stukken het stempel “niet openbaar” meekrijgen.

Wethouder Vermeij zal navraag doen of dit correct is.

##### **Verkoopprijs Noortsyde**

De heer Boreel stelt vast dat er lang met de woningbouwvereniging is onderhandeld over de verkoopprijs wat niet tot resultaat heeft geleid, waarop private partijen mochten bieden. In de besluitenlijst stond echter dat het college weer in onderhandeling is met de woningbouwvereniging.

Wethouder Vermeij verwijst ten eerste naar de motie die is aangenomen door de raad, in het verlengde van de Woonvisie, waarin de raad het college wees op het belang van het bouwen van betaalbare huurwoningen voor starters en ook voor het huisvesten van statushouders; het college vroeg daar aandacht voor te hebben bij invulling van locatie Kardeel. Toen de onderhandelingen met de woningbouwvereniging niet tot resultaat leidden heeft het college marktpartijen gevraagd met voorstellen te komen, maar ook dat leidde niet tot het gewenste resultaat gelet op het programma dat is geformuleerd. Het college is toen opnieuw met de woningbouwvereniging in gesprek gegaan, met het programma als uitgangspunt, om te trachten er samen uit te komen. Die gesprekken lopen op dit moment.

De heer Boreel vraagt of dat betekent dat de grond minder zal gaan opbrengen.

Wethouder Vermeij antwoordt dat de strekking van de motie zodanig is dat het maatschappelijk belang voor het huisvesten van starters en statushouders dusdanig groot is dat het realiseren van een lage grondopbrengst bespreekbaar is. Het college komt in dat geval met een voorstel naar de raad.

### **Verkoop grond langs Waardsedijk aan het HDSR**

De heer Boreel las in diezelfde besluitenlijst informatie over de verkoop van een stuk grond langs de Waardsedijk. Dat is voor € 55.000 verkocht aan het HDSR. Indertijd is dat voor € 150 per m2 aangeboden aan de buurtbewoners; dat zou € 750.000 tot € 1 mln opgeleverd hebben, een enorm verschil. De bewoners vonden die € 150 per m2 te duur; maar dan zakt de totaalprijs dus naar € 55.000.

Een paar vragen: waarom is het niet met andere belangen van HDSR uitgeruild, en waarom is niet eerst geprobeerd er met die bewoners voor andere bedragen per m2 uit te komen? Want het HDSR kan de rest van de grond, het gedeelte dat ze niet voor die leiding nodig hebben, nu voor een hoge prijs doorverkopen aan die buurtbewoners; een winst die de gemeente had kunnen pakken.

Wethouder Vermeij heeft inderdaad met buurtbewoners gesproken over het vergroten van hun tuin door die grond te kopen. Tegelijkertijd was er een verzoek van het HDSR voor recht van overpad, ten behoeve van persleiding voor het nieuwe gemaal. Met de bewoners kwam de gemeente er niet uit, en toen heeft de wethouder de grond verkocht aan het HDSR. Daar is een kettingbeding en antispeculatiebeding bij opgenomen: verkoopt het HDSR die grond voor een hogere waarde dan komt die extra waarde weer toe aan de gemeente.

De heer Boreel vraagt waarom er niet langer onderhandeld is: je gaat van een opbrengst van € 750.000 naar € 55.000 terug, een grote stap; en ten tweede waarom het niet is meegenomen met andere belangen en onderhandelingen met het HDSR, om op andere punten wat binnen te halen.

De wethouder antwoordt dat het HDSR recht van overpad nodig had om de persleiding te kunnen aanleggen. De verkoop van die grond leek de wethouder de meest passende oplossing daarvoor.

De heer Boreel vraagt nogmaals of er niet over nagedacht is om dat uit te ruilen met andere onderhandelingen met HDSR. Er is vaak sprake stoeve onderhandelingen, dit stukje grond gaf macht, dat had het college kunnen uitbuiten.

De wethouder heeft dat niet gedaan.

### **Sluiting, om 23.45 uur**

**Ongewijzigd** vastgesteld in de openbare vergadering van het forum Ruimte van 7 oktober 2016,

De griffier a.i.,

de voorzitter,

M. Seuters

R.A. van den Hoogen