Beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht Oudewater

Reactie op de ‘Boodschap aan de Burgemeester en Wethouders, de Gemeenteraad van Oudewater, en de politieke partijen v.w.b. het beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht’ van VvE IJsselstaete van 18 maart 2020.

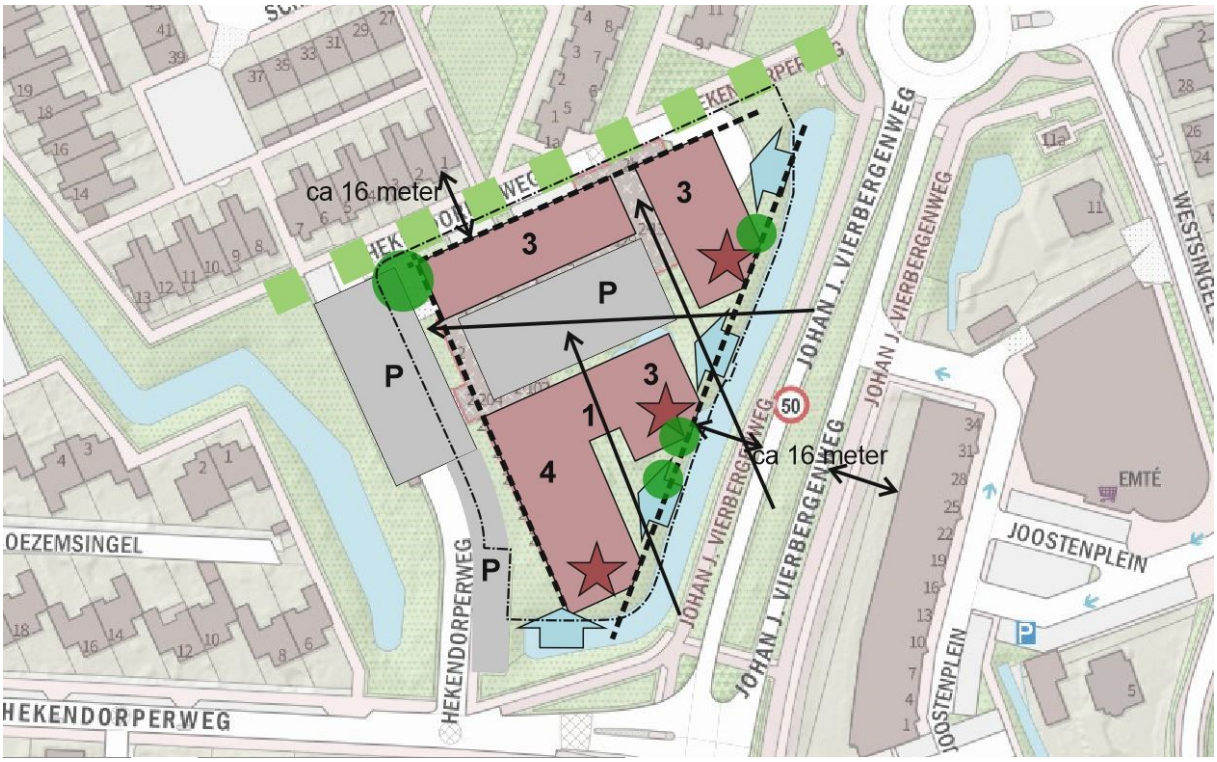
Ben Kuipers, 6 april 2020

In de brief van 18 maart jl tekenen de heren Frans Verbeij en Hans Britsemmer namens de bewoners van het appartementencomplex IJsselstaete bezwaar aan tegen het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw op de locatie Schuylenburcht omdat er onvoldoende rekening zou zijn gehouden met hun belangen.

Deze notitie heeft geeft een overzicht van de aanpassingen die in de planvorming zijn doorgevoerd naar aanleiding van bezwaren en verzoeken van omwonenden met als doel de gemeenteraadsleden van informatie te voorzien zodat zij tot een afgewogen oordeel kunnen komen.

Een overzicht van het planvormingsproces:

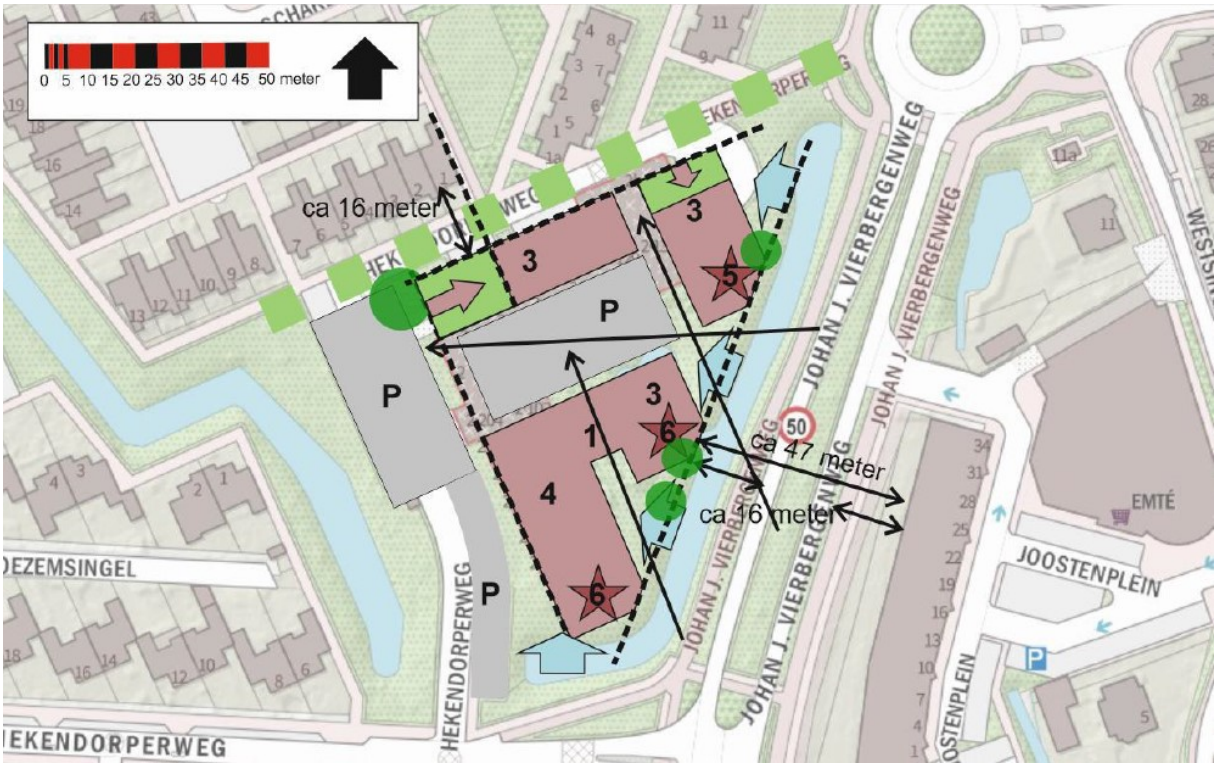
Op 17 september is de stedenbouwkundige visie locatie Schuylenburcht besproken in het Forum van de gemeente Oudewater. Daarbij werd geconstateerd dat de visie nog niet was voorgelegd aan de omwonenden. Vooral bewoners van de Heemraadsingel maakten bezwaar tegen het plan. Het Forum gaf daarop de opstellers van de visie de opdracht om dit alsnog te organiseren.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden getoond aan het Forum 17 september 2019

Op 7 oktober heeft een gesprek plaats gevonden op Heemraadsingel nr. 3 met een aantal bewoners van de Heemraadsingel. Hierbij spraken de bewoners hun zorg uit dat de voorgenomen nieuwbouw door de hoogte van drie bouwlagen op 16 meter afstand van hun woningen te massief en confronterend is en daardoor het woongenot ernstig schaadt. De stedenbouwkundige lichtte toe dat de geprojecteerde bouwvlakken niet voor 100 % volgebouwd zullen worden. Toegezegd is te onderzoeken of er meer afstand kan worden gecreëerd tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen.

Op 14 oktober is in het oude raadhuis een open avond georganiseerd voor omwonenden, waarin de stedenbouwkundige visie is toegelicht. Vragen van bewoners zijn waar mogelijk ter plaatse beantwoord en er is kennis genomen van de zorgen en bezwaren die leven bij de omwonenden. Deze betreffen met name de zorg of het gehele programma wel kan worden gerealiseerd in het plangebied - inclusief parkeervoorziening -, de korte afstand van de nieuwbouw ten opzicht van de bestaande woningen aan de Heemraadsingel (zoals op 7 oktober ook al met bewoners was besproken) en de gevolgen van de nieuwbouw voor bewoners van IJsselstaete aan het Joostenplein ten aanzien van uitzicht en bezonning. Toegezegd is dat de brief van VvE IJsselstaete met vragen over de visie wordt beantwoord, dat er een nachttelling zal plaats vinden om de parkeerdruk in het plangebied te inventariseren en dat onderzocht wordt of de stedenbouwkundige visie kan worden aangepast of verfijnd om de zorgen en bezwaren weg te nemen.



Weergave aanpassingen na overleg 14 oktober

Aangepast plan 22 oktober; meer afstand tot woningen Heemraadsingel en 2x6+5 ipv 3x6 bouwlagen aan Vierbergenweg..

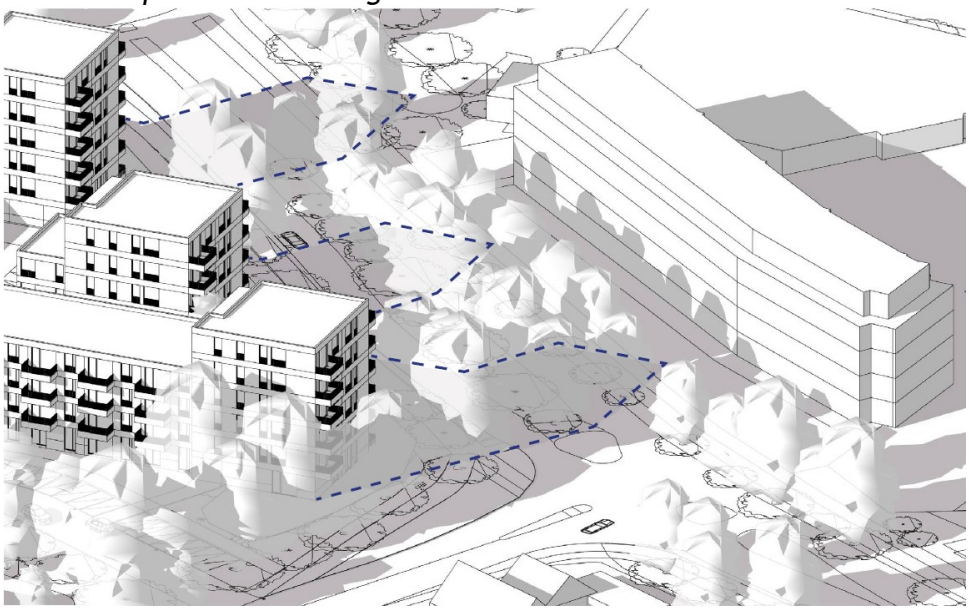
Op 22 oktober is in de Wulverhorst gepresenteerd op welke wijze naar aanleiding van de geuite zorgen de stedenbouwkundige visie kan worden verfijnd. De bouwvlakken zijn verkleind tot blokken die weergeven wat de daadwerkelijke volumes zijn die volgens deze visie kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is het bouwvlak tegenover de woningen aan de Heemraadsingel 1 t/m7 sterk ingekort, waardoor geen woningbouw zal plaatsvinden recht tegenover deze woningen. Hier werd door de omwonenden zeer positief op gereageerd. Voor de bewoners van nr. 1 blijft de vraag of de nieuwbouw toch nog iets verder kan worden verschoven (tot het fietspad) om ook inkijk van eventuele balkons te voorkomen. Toegezegd is te onderzoeken of verder verschuiven nog mogelijk is.

Ten aanzien van de bewoners van IJsselstaete aan de Joostenlaan wordt geconstateerd dat de afstand van tenminste 47 meter van de nieuwbouw ten opzichte van de gevel aan de van Vierbergenweg geen aanleiding geeft tot hinderlijke ontneming van uitzicht of zonlicht bij een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen (zonder kap). Bovendien zijn de drie rijen bomen langs de Vierbergenweg tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen minstens zo hoog als de woningen.

Een aantal bewoners van de Joostenlaan suggereerden de hoogte van de accenten te beperken door het programma meer uit te smeren over de vierde en vijfde bouwlaag. De stedenbouwkundige gaf aan dat dit stedenbouwkundig tot een minder aantrekkelijke plompe compositie leidt, terwijl de noodzaak van deze verlaging niet is aangetoond.

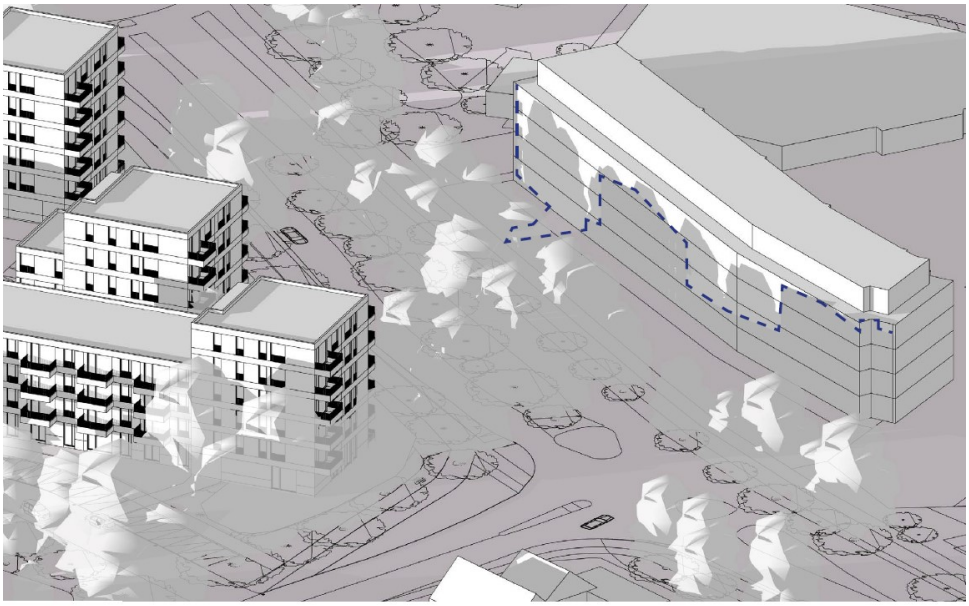
Het toevoegen van hoogteaccenten wordt wel beperkt tot 2 x 6 lagen en 1 x 5 lagen (i.p.v. 3 x 6 bouwlagen in de oorspronkelijke visie). Onderzocht wordt of het laagste hoogteaccent van 5 bouwlagen kan worden gepositioneerd op de middelste locatie, waar de afstand tot de bestaande woningen het kleinst is.

Verplaatsen van hoogteaccenten



18:00

21 juni

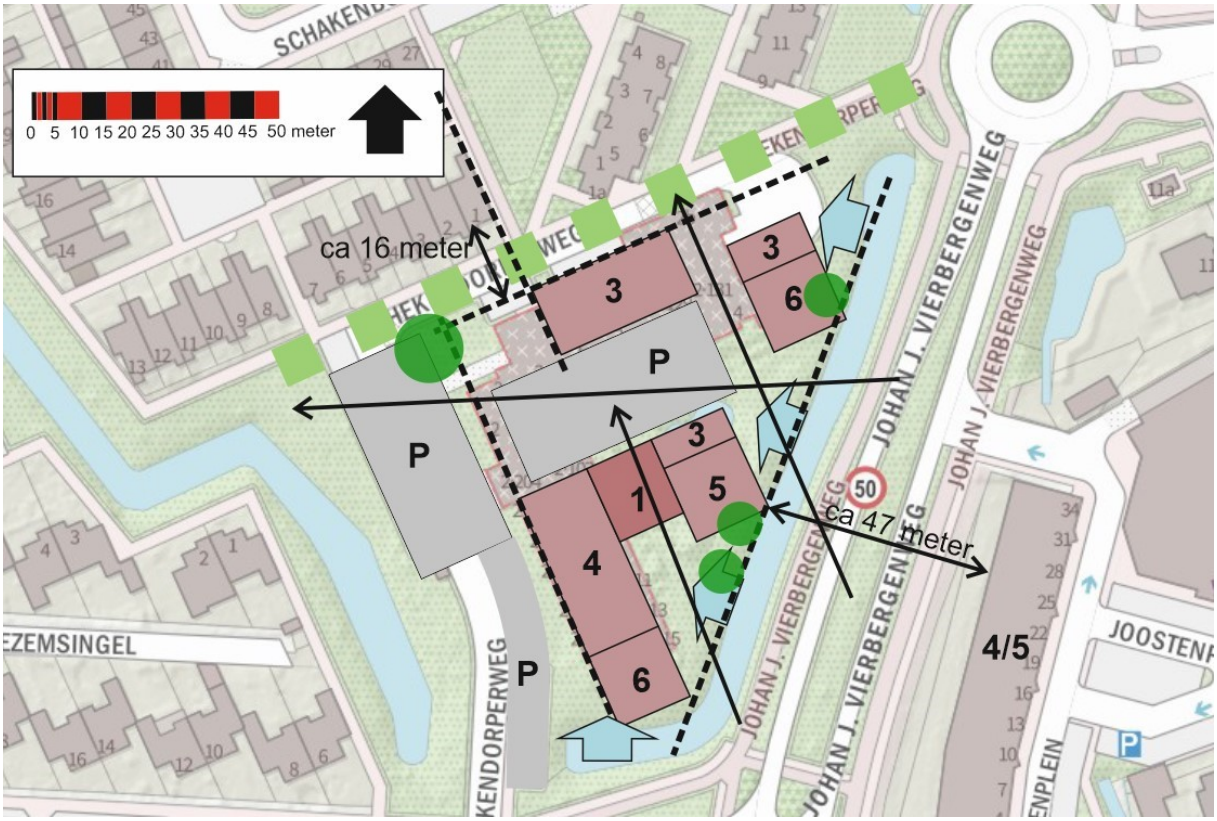


20:00

grens schaduwvlak nieuwbouw

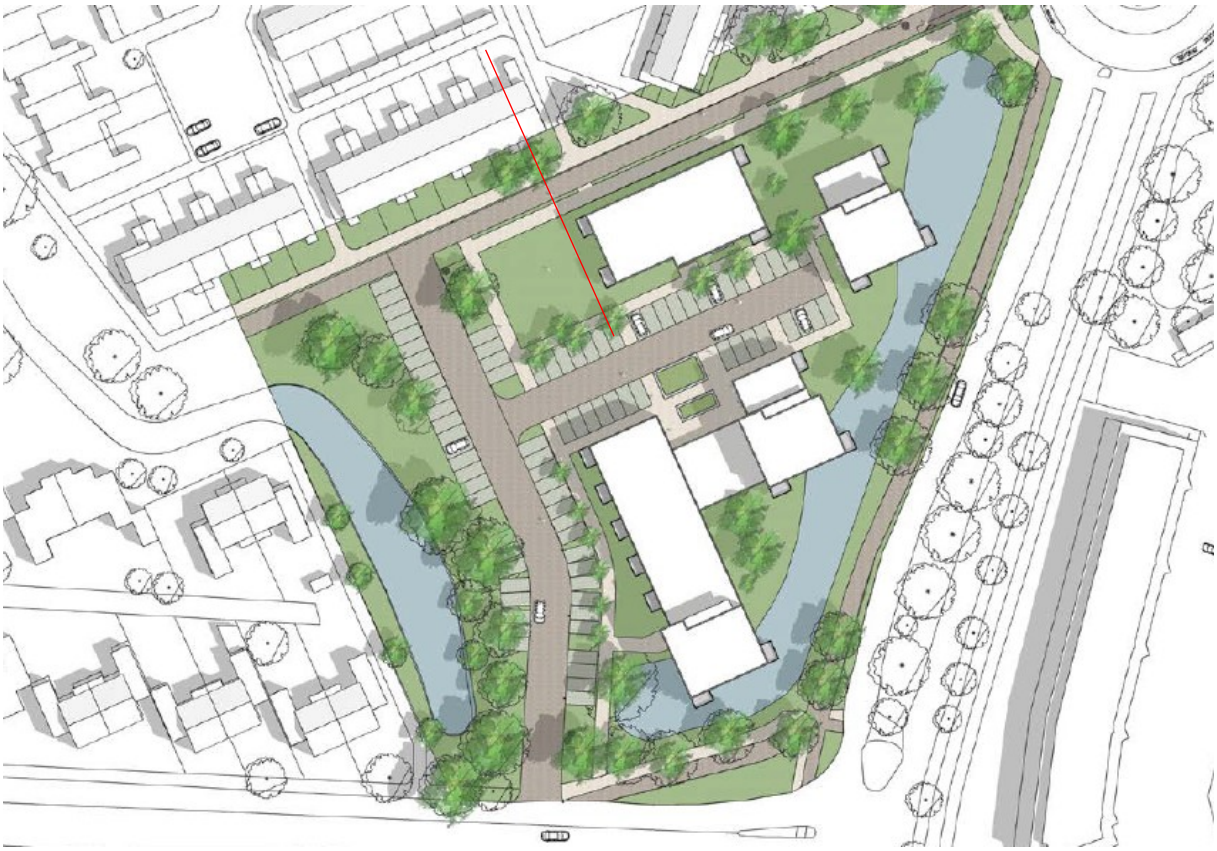
Met schaduwdiagrammen is het effect van de voorgestelde bebouwing op de bezonning in beeld gebracht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontneming van bezonning door de voorgestelde 6 bouwlagen niet noemenswaardig is.

Bij dit overleg is ook een aanzet getoond voor een beeldkwaliteitsplan. De gepresenteerde ambities werden door de aanwezigen onderschreven waarbij werd geadviseerd er aan toe te voegen dat de lage gebouwdelen (waar omwonenden dus op uitkijken) worden voorzien van een vegetatiedak en om criteria op te nemen voor het onzichtbaar of goed ingepast plaatsen van zonnepanelen op daken.



Aangepast plan na overleg van 22-10 waarbij bouwblok van 5 lagen naar midden is geplaatst.

Op 14 november heeft de raad van Oudewater besloten de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herbestemming van de locatie Schuylenburcht vast te stellen inclusief de aanpassingen die zijn gemaakt naar aanleiding van overleg met omwonenden. De volgende stap is op basis van de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden het opstellen van een (ontwerp)beeldkwaliteits-plan en (ontwerp) bestemmingsplan door De Woningraat, in afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast zullen deze partners – net als inwoners – in de planologische procedures van het bestemmingsplan hun zienswijzen op de plannen kunnen inbrengen.



De architect van De Woningraat heeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt tot een schetsontwerp voor de bebouwing en buitenruimte inrichting. Op 16 december zijn de eerste resultaten gepresenteerd aan de omwonenden. Daarbij geven de bewoners van de Heemraadsingel te kennen bezorgd te zijn over inkijk vanaf de balkon van het noordelijke bouwblok en vragen of het blok verder in oostelijke richting kan worden verschoven. De bewoners van IJsselstaete benoemen punten waarvoor zij aandacht vragen bij de uitwerking, zoals: Vermijd galerijen, maak lichte en ruimte entrees, zorg voor transparante balkons, bied ruimte aan voor ontmoeting door plaatsing van bankjes. Ook praktische zaken zoals sleutelkastjes, scootmobiel berging, oplaadpunten voor elektrische fietsen en goede afvalverzamelpunten worden genoemd.

Op 27 januari toont de architect de aanpassingen en uitwerkingen die zijn gemaakt naar aanleiding van de opmerkingen die in december zijn gemaakt. Door het noordelijke bouwblok 2 meter te verschuiven en het bouwblok te spiegelen is nog meer afstand gecreëerd tussen het bouwblok en de hoekwoning op Heemraadsingel nr.1. Bij uitwerking kunnen de balkons aan de noordzijde nog worden afgeschermd.

Verschuiving en spiegelen van het noordelijke bouwblok creëert meer afstand

Door toepassing van interne ontsluiting wordt de alzijdige oriëntatie van de bouwblokken gegarandeerd en hoeven geen galerijen te worden toegepast. Met name de daken waar zicht op is zullen worden voorzien van een vegetatiedek.

Interne ontsluiting voorkomt galerijen langs gevels.

Het voorlopig ontwerp zoals gepresenteerd op 27 januari

Op 30 januari is het plan gepresenteerd aan de welstandscommissie. Deze concludeert dat er sprake is van een zorgvuldig uitgewerkt beeldkwaliteitsplan met een in principe hoge ambitie en kan het plan dan ook op hoofdlijnen goedkeuren (met een enkel aandachtspunt voor architectonisch uitwerking en terreininrichting).

De brief van 18 maart heeft als belangrijkste bezwaar dat er onvoldoende is geluisterd naar wensen van omwonenden cq dat daar niet aan tegemoet is gekomen. Bovenstaande beschrijving van het ontwerp- en overlegproces geeft weer dat er wel degelijk is geluisterd en het plan op essentiële onderdelen is aangepast naar aanleiding van wensen en bezwaren van bewoners. Dat wil niet zeggen dat aan alle wensen kon worden voldaan, doordat ook afwegingen gedaan zijn ten aanzien van algemene belangen, zoals de grote woningbehoefte en de stedenbouwkundige compositie in grotere context.

Op de in de brief beschreven bezwaren volgt hieronder een nader uitgewerkte reactie:

De bezwaarmakers memoreren terecht dat de raad op 14 november de Stedenbouwkundige visie heeft goedgekeurd. Dit besluit wordt nu ter discussie gesteld als zijnde dictatuur omdat er geen alternatieve keuzes zijn besproken. Deze uitspraak over de besluitvorming door de raad doet geen recht aan het democratische proces dat aan de besluitvorming voorafging en is geen aanleiding om het besluit van 14 november te herzien.

Gezien het besluit van 4 november is er geen aanleiding om het verzoek te honoreren om de architect alsnog een alternatief plan te laten maken met 59 in plaats van 69 appartementen tot maximaal 4 bouwlagen, temeer daar hiermee het belang van de benodigde woningproductie wordt geschaad en er geen dwingende reden is om de goedgekeurde Stedenbouwkundige randvoorwaarden te herzien. De uitspraak dat de woningbehoefte voor Oudewater 11 woningen per jaar betreft en voor de komende tien jaar ruim wordt gedekt door bouwplannen die in de pijplijn zitten kan niet worden gedeeld. De jaarlijkse woningbehoefte wordt gesteld op 30 tot 40 per jaar, waarbij ook nog sprake is van een inhaalslag doordat de afgelopen jaren de woningproductie is achtergebleven.

Tegen de bouwhoogte van het plan tot maximaal circa 18-19 meter wordt bezwaar gemaakt omdat deze te hoog zou zijn in relatie met de omgeving Vierbergenweg. Gesteld wordt dat de gebouwen IJsselstaete en Papenhoef aanmerkelijk lager zijn en de bouwhoogte niet voldoet aan het bestemmingsplan:

Het gebouw IJsselstaete is met 5 bouwlagen slechts beperkt lager – circa 15-16 meter – en is over de volle lengte van 75 meter van het gebouw. De maximale bouwhoogte voor plan Schuylenburcht betreft slechts twee accenten van circa 15 meter breed. De maximale hoogte van de bebouwing van plan Papenhoef is met circa 15 meter ook niet veel lager en met circa 30 meter twee keer zo breed als de hoogteaccenten in Schuylenburcht en bevindt zich bovendien in een andere context met een kortste afstand van 20 meter tot aangrenzende vrijstaande woningen. Dat de bouwhoogte niet voldoet aan het bestemmingsplan is niet relevant, aangezien er voor plan Schuylenburcht een nieuw bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld.

Als argument tegen de bouwhoogte wordt voorts aangevoerd dat de bewoners van IJsselstaete gewend zijn aan een gebouw van vier bouwlagen en met het bouwplan veranderd. In maat en schaal zou het bouwplan niet meer afgestemd zijn op de omgeving.

Bouwplannen beperken tot wat aanwonenden gewend zijn is geen realistisch uitgangspunt. Dan had IJsselstaete ook niet gebouwd kunnen worden. Afstemming in maat en schaal met de omgeving wel. Hier is juist zorgvuldig aandacht aan besteed door de gelijkmatige opbouw van de bouwhoogte, de transparantie met doorzichten van het bouwplan en het plaatsen van - beperkte - hoogteaccenten langs de grote maat van de van Vierbergenweg waar dat stedenbouwkundig verantwoord en wenselijk is.

Tot slot wordt in de brief gememoreerd aan het coalitieprogramma 2018-2022 waarin wordt gesteld dat “de planontwikkeling zo veel mogelijk in overleg met inwoners verloopt. Een goede inwonersparticipatie is hierbij van belang”. De bezwaarmakers zijn van mening dat, omdat het door de bezwaarmakers voorgestelde alternatieve plan niet is overgenomen, hier niet aan tegemoet gekomen is.
Het voorgestelde alternatieve plan is wel degelijk in overweging genomen. Omdat dit alternatieve plan tot de realisatie van minder woningen zou leiden en tot een stedenbouwkundig minder aantrekkelijke compositie, terwijl er geen sprake is van substantiële aantasting van bezonning of uitzicht, is dit alternatieve plan onderbouwd afgewezen. Daarmee heeft zorgvuldige bewonersparticipatie plaats gevonden, wat niet betekent dat iedere wens kon worden gehonoreerd.