Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL
20R.00491

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 12 mei 2020

Portefeuillehouder(s): wethouder W.J.P. Kok

Portefeuille(s): Samenleving

Contactpersoon: C. Bos

Tel.nr.: 8279 **E-mailadres:** bos.c@woerden.nl

Onderwerp: Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende inspraakreacties en de reactie daarop.
2. Het beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan als bijlage onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Inleiding:

Medio 2007 is een eerste studie gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden van deze locatie. Aan de hand van deze verkenning is in 2012 een schetsontwerp voor locatie Schuylenburcht gemaakt. Het zwaartepunt lag destijds op beschermd wonen met intensieve zorg in combinatie met reguliere seniorenappartementen. Na het stagneren van deze plannen is het project in 2017 weer opgepakt. De nieuwe ontwikkeling zal aansluiten bij de huidige en toekomstige woonvraag in Oudewater. De woningen zullen levensloopbestendig zijn en geschikt voor een brede doelgroep. Verder is het gewenst dat het plan gefaseerd uitgevoerd kan worden in verband met woningtoewijzing ten behoeve van de inwoners van Oudewater.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, biedt handvatten aan de verschillende betrokken partijen en geeft houvast aan de gemeente Oudewater bij het beoordelen en toetsen van de plannen gaandeweg het proces. Het plan beschrijft de locatie op verschillende schaalniveaus. Het geeft inzicht in de stedenbouwkundige structuren, de karakteristieken van de omliggende wijken en de belangrijkste groene waterstructuren. Hieruit worden de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten gedefinieerd. Aan de hand van algemene welstandscriteria en de voor deze locatie bepaalde criteria zal een ambitieniveau voor de architectuur en openbare ruimte worden bepaald. De randvoorwaarden in dit beeldkwaliteitsplan hebben een juridische status na vaststelling door de gemeenteraad. De handvatten die vastgelegd zijn in het beeldkwaliteitsplan worden gebruikt als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.

Met de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan wordt een goede inpassing van de nieuwbouw in de stedenbouwkundige context nagestreefd met inachtneming van de belangen van de direct aanwonenden.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 108 jo. 147 Gemeentewet

---

Beoogd effect:

Beeldkwaliteitseisen vastleggen voor de te ontwikkelen locatie Schuylenburcht

---

Argumenten:

1.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt breed gedragen.
Er hebben twee bewonersavonden plaatsgevonden. Na de eerste avond is het beeldkwaliteitsplan op de website van De Woningraat geplaatst, zodat de omwonenden er nogmaals naar konden kijken en hun opmerkingen door konden geven aan de architect. Op de tweede avond heeft de architect een toelichting gegeven op zijn verwerking van de opmerkingen van de omwonenden. Op deze avond zijn zelfs nog wat wijzigingen doorgevoerd ten gunste van de omwonenden.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in samenwerking met Mooisticht.
Op 30 januari is het plan gepresenteerd aan Mooisticht. 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).

1.3 Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de motie visie elementen die door de raad is vastgesteld.
Op 12 november 2018 is de motie visie elementen aangenomen door de raad. Voor Schuylenburcht zijn de volgende punten opgenomen:

1. Voorzieningen: a. kleinschalige welzijn/zorg, waarbij de extramurale zorg door De Wulverhorst kan worden aangeboden. Waaronder een mogelijkheid voor een Hospice en ruimte voor Abrona.
   Een nieuwe Hospice is inmiddels elders in Oudewater gerealiseerd.
   Abrona en De Wulverhorst die in dit project samenwerken, juichen de mix van wonen mét en zonder zorg van harte toe. De 25 zorg-appartementen zullen bewoond gaan worden door cliënten van Abrona, Onderling Sterk Oudewater en De Wulverhorst.
2. Aantal en type woningen: a. appartementen sociale huurwoningen; b. zorg(geschikt); c. starterswoningen.
3. Parkeren: a. voorzien in eigen behoefte, liefst ondergronds; b. mogelijk parkeervoorziening binnenstad inclusief toegang tot binnenstad verbeteren.
   Parkeren ondergronds voor sociale woningbouw is financieel niet haalbaar.
4. Duurzaamheid: All electric.
5. Groen/Blauw: a. Stedenbouwkundige visie opstellen waarin de loop/fiets/groen/water-structuren en gebiedsontsluiting van deze wijk, de Vierbergenweg en (de routes naar) het centrum en Hollandse IJssel één geheel vormen.
   Er wordt nog gewerkt aan een fietsbeleid.
6. Focus op plaatselijke woningzoekenden: a. aanbod gefaseerd naar de markt brengen; b. maximaal inzetten op woningzoekenden uit Oudewater.
   De insteek is het maximale aantal woningen dat wettelijk mogelijk is aan de inwoners van Oudewater toe te wijzen.
7. Hoogwaardige architectuur: alzijdige uitstraling wat tot uitdrukking komt in zowel de ontwerpkwaliteit als in de bouwmaterialen.

Kanttekeningen:

1. Door de VvE IJsselstate zijn per brief bezwaren ingediend die weerlegd kunnen worden.
In de brief van de VvE van 18 maart jl. is als belangrijkste bezwaar naar voren gebracht dat er onvoldoende is geluisterd naar wensen van omwonenden c.q. dat daar niet aan tegemoet is gekomen. In onze reactie daarop geven wij aan 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 algemene belangen in de afweging zijn betrokken, zoals de grote woningbehoefte en de stedenbouwkundige compositie in grotere context.
Deze brief is in de bijlage bijgevoegd. Tevens treft u daar een weerlegging van de bezwaren.

2. Tegen het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar/beroep open.
Er kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitsplan. Bij het nog op te stellen bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend en kan na vaststelling, vervolgens beroep worden ingesteld.

Financiën:

1. Alle kosten voor uitvoering van de visie komen voor rekening en risico van de grondeigenaar/ ontwikkelaar De Woningraat.
Ook de voorziene incidentele kosten voor de ambtelijke begeleiding van het project zullen (conform de gemeentelijke Nota Kostenverhaal) via een nog af te sluiten (exploitatie)overeenkomst worden verhaald op de ontwikkelaar en zijn daarom niet voorzien in de begroting van de gemeente.

2. De structurele kosten zijn gedekt.
Veruit de meeste aanpassingen vinden plaats op grond van De Woningraat. Er worden nauwelijks veranderingen in het beheer van het openbaar gebied van de gemeente verwacht. Gemeente en De Woningraat zullen hierover nog afspraken vastleggen in een exploitatieovereenkomst.

Uitvoering:

1. Na het raadsbesluit zal het college een anterieure (intentie/exploitatie)overeenkomst met De Woningraat opstellen en afsluiten, waarna De Woningraat aan de slag gaat met het uitwerken van een (ontwerp)bestemmingsplan.
2. Bewoners/omwonenden zullen in de planologische procedures van het bestemmingsplan hun zienswijzen op de plannen kunnen inbrengen.
3. Het college zal de raad een voorstel voorleggen voor het vaststellen van het bestemmingsplan inclusief een reactienota over de ontvangen zienswijzen. Afhankelijk van de procedures en uitwerking verwacht het college in het vierde kwartaal van 2020 de uitgewerkte plannen aan de raad ter besluitvorming voor te leggen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning voor de bouw verlenen, waarna De Woningraat met de bouw kan beginnen. Er wordt in twee fases gebouwd. Per fase kan De Woningraat zelf - onder strenge voorwaarden - een aantal woningen toewijzen. Dat biedt de inwoners van Oudewater de meeste kans om voor een woning in aanmerking te komen. Momenteel wordt de start van de eerste bouwfase voorzien voor medio 2021, de tweede bouwfase voor eind 2022 en oplevering voor eind 2023.

Communicatie:

De omwonenden zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan. Er zijn twee informatieavonden geweest. Na de eerste avond is het BKP op de website van De Woningraat gepubliceerd, zodat bewoners erop konden reageren. Op de tweede avond heeft de architect van De Woningraat toegelicht hoe de opmerkingen van de omwonenden in het plan zijn verwerkt. Er zijn toen nogmaals aanpassingen gedaan ten gunste van de omwonenden. Over het beeldkwaliteitsplan wordt nog gepubliceerd in de IJsselbode.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Dit Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de op 14 november 2019 vastgestelde stedenbouwkundige visie locatie Schuylenburcht 19 R.00631

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Stedenbouwkundige visie
3. Het Beeldkwaliteitsplan
4. Inspraakreacties van VvE IJsselstate en de gezamenlijke reacties van De Woningraat en gemeente hierop.
5. Aangenomen motie vvdd66 ea visie elementen vier bestaande ontwikkellocaties

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester (wnd.),

W.G. Groeneweg