



JURIDISCH ADVIES KALENBERG



Postbus 65
4190 CB Geldermalsen

18 NOV. 2021

www.kalenbergadvies.nl

Aan:

Gemeenteraad Gemeente Oudewater
Postbus 100
3420 DC Oudewater

17 november 2021.

Onderwerp: zienswijze *Ontwerp* Omgevingsvisie Oudewater

Kenmerk: 3421EK/2021/JAK/171121/A

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 5 oktober 2021 heeft het College van B&W Oudewater de *Ontwerp* Omgevingsvisie vastgesteld met als titel: 'NU: de toekomst van Oudewater, Omgevingsvisie Oudewater 2022 – 2040', waarbij is aangegeven dat van 13 oktober tot en met 23 november 2021 hierop kan worden gereageerd door middel van een zienswijze.

Namens diverse stakeholder (inwoners, grondeigenaren en ontwikkelaars) uit gemeente Oudewater, dien ik hierbij een zienswijze in op het *Ontwerp* Omgevingsvisie Oudewater, zoals opgenomen als bijlage bij deze brief.

Verzoeken hiervan kennis te nemen en de inhoud te betrekken bij uw beraadslagingen met betrekking tot deze *Ontwerp* omgevingsvisie.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Postbus 65 – 4190 CB Geldermalsen
Bezoekadres: Laan 1940-1945; 62 Meteren

KVK-nummer: 64583295

e-mail: kalenbergadvies@planet.nl
BTW-ID nr.: 00 133 6918 B79

Juridisch Advies Kalenberg

Postbus 65
4190 CB Geldermalsen

Geldermalsen, 17 november 2021

Aan:
Gemeenteraad Gemeente Oudewater
Postbus 100
3420 DC Oudewater

Onderwerp: Zienswijze ontwerp omgevingsvisie Oudewater.

ZIENSWIJZE

inzake de *ontwerp* Omgevingsvisie Oudewater 2022-2040
d.d. 5 oktober 2021.

I. ALGEMEEN

Op 5 oktober 2021 heeft het College van Oudewater de *ontwerp* Omgevingsvisie vastgesteld met als titel: 'NU: de toekomst van Oudewater, Omgevingsvisie Oudewater 2022 – 2040', waarbij is aangegeven dat van 13 oktober tot en met 23 november 2021 hierop kan worden gereageerd door middel van een zienswijze.

In deze zienswijze zal ik eerst een aantal algemene opmerkingen maken en vervolgens ingaan op een aantal specifieke aspecten en met name op de rol die de Laan van Snelrewaard kan vervullen bij het realiseren van een aantal doelstellingen uit de omgevingsvisie.

II. OMGEVINGSWET

Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking, maar hier kan ook zomaar een half jaar bijkomen. Met de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 en de nog lopende kabinetsformatie is dat voor iedereen een uitdaging, met name voor de nieuwe leden van de gemeenteraad en het college.

Omgevingsplan

De visie geeft in de inleiding aan dat er meerdere omgevingsplannen ontwikkeld worden. Ter voorkoming van misverstanden, wil ik hier aangeven dat per gemeente sprake is van slechts een omgevingsplan.

De basis van het omgevingsplan komt in deze omgevingsvisie te liggen. De omgevingsvisie is daarom van groot belang en gemeente Oudewater kan hier nog beter gebruik van maken door het toevoegen van meer detaillering en daarmee ook de kansen benutten van de verruimde reikwijdte. Onderliggend concept focust voornamelijk op de ruimtelijke aspecten.

Het omgevingsplan zou binnen de gemeentelijke beleidscyclus in zekere zin kunnen werken als een soort ondergrens: er is vastgelegd wat juridisch bindend en juridisch afdwingbaar zou mogen zijn. Nieuw is dat het omgevingsplan gebodsbepalingen kan bevatten en doelvoorschriften.

Gebodsbepalingen zouden kunnen worden ingezet op het moment dat ambities uit de omgevingsvisie niet door de samenleving vrijwillig worden opgepakt, maar wel noodzakelijk zijn. Bijvoorbeeld in het kader van tegengaan van klimaatverandering en in het kader van duurzaamheid. Ook kunt u als raad en het college als bevoegd gezag door het (voor)stellen van doelvoorschriften inspelen op thema's zoals (volks)gezondheid, klimaatverandering en duurzaamheid.

Er is sprake van een wisselwerking tussen omgevingsplan en omgevingsvisie. Het hangt bijvoorbeeld van de in de visie geformuleerde ambities af of een strenge of soepele norm wordt gekozen. Het omgevingsplan vertaalt dit in functies en regels voor locaties, en uiteindelijk landt dit in de vorm van een bindende regel in het omgevingsplan. Hoe duidelijker de visie is vertaald in het plan, des te voor- spelbaarder de uitkomsten van het beleid. Met name voor de thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid speelt dit, omdat hierbij vaak sprake zal zijn van doelvoorschriften. Als doelvoorschriften aangevuld worden met vereisten voor het afwegingsproces dan biedt dit ook al weer meer garanties. Hierin liggen kansen voor de gemeenteraad.

Door de verbrede reikwijdte van het omgevingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan groeit de wenselijkheid verschillende (leefomgevings-)aspecten juist in samenhang te bezien. Om te komen tot een integrale beoordeling en optimale verdeling van de (milieu)gebruiksruimte zijn meer geïntegreerde indicatoren geschikter dan sectorale normen. Cumulatie van blootstelling zou hoe dan ook bij de analyse van gezondheidseffecten betrokken kunnen worden in deze *ontwerp* Omgevingsvisie visie.

III. OVERIGE VISIES

Bij het participatieproces is door het college aangegeven dat de reeds bestaande visies deel gaan uitmaken van de totale omgevingsvisie Oudewater.

Recent vastgestelde visies

U geeft aan dat de afgelopen jaren verschillende visies zijn opgesteld die nog steeds actueel zijn (zoals bijvoorbeeld de woonvisie en Tappersheul 3). Daarnaast zijn er visies die nog uitgewerkt worden (zoals bijvoorbeeld de energietransitie).

Voor de goede orde is het relevant de reeds vastgestelde visies in te voegen in de onderhavige visie en de bron herleidbaar toe te voegen.

Nu echter nog een aantal visies uitgewerkt dient te worden, is met de onderhavige (ontwerp) omgevingsvisie nog geen sprake van een 'integrale' visie op de fysieke leefomgeving, zoals de Omgevingswet dat vraagt.

Het zou nuttig zijn om in de definitieve visie aan te geven hoe en wanneer u deze visie als een integrale visie gaat vaststellen, zodat de onderlinge samenhang duidelijk wordt voor de inwoners van Oudewater. Mogelijk is dit een eerste taak van de nieuwe gemeenteraad na de verkiezingen.

Actualisering visie

U geeft aan gedurende iedere zittingsperiode van de gemeenteraad deze visie te laten actualiseren. Dit klinkt nobel, maar kan spanning oproepen met het nog te ontwikkelen omgevingsplan Oudewater, op basis van deze visie. Dit lijkt me niet goed voor de rechtszekerheid van het omgevingsplan.

Inhoud van de visie

De visie die nu ter inzage ligt is vrij algemeen en nog onvoldoende integraal ontwikkeld. Ik vraag me dan ook af of deze visie, samen met de reeds ontwikkelde visies en nog te ontwikkelen visies, voldoende basis bieden voor het opstellen van een omgevingsplan. Temeer nu in deze visie nauwelijks sprake is van visie op het thema 'milieubelastende activiteiten'.

IV. PROVINCIALE VISIE en VERORDENING

In het onderhavige visie ontbreekt een heldere relatie met de visie van de provincie en wordt geen rekening gehouden met het lopende proces van de Provinciale Omgevingsvisie van de Provincie Utrecht.

U geeft aan dat u geen rekening hoeft te houden met beleidskaders van andere overheden, maar dat lijkt me niet verstandig.

Dit klemmt des te meer nu in uw visie nog steeds wordt gesproken over een 'rode contour', terwijl de provincie die niet meer hanteert en meer ruimte geeft voor ontwikkelingen.

Het zou verhelderend werken om aan te geven op welke wijze u invulling geeft aan het periodieke overleg met de provincie met betrekking tot het thema gebiedsontwikkeling en woningbouw.

V. WONEN

U geeft aan dat het op peil houden van de vitaliteit van de stad een belangrijk aspect vormt. Ik onderschrijf dat volledig, maar daar hoort wel bij dat er wel voldoende woningen zijn. In uw woonvisie geeft u aan dat Oudewater tot ca 2028 nog voldoende woningen kan realiseren en in de onderhavige visie geeft u aan dat er 'flink moet worden gebouwd' in de gemeente Oudewater. Als speerpunten geeft u aan dat er behoefte is aan woningen voor:

- jongeren;
- starters;
- doorstromers;
- gezinnen;
- ouderen.

Daarnaast is behoefte aan levensloopbestendige woningen en om werkgelegenheid te behouden dient voor werkgevers/werknemers in verschillende leeftijden voldoende woonruimte te zijn.

Tevens geeft u onder het hoofdstuk 'trends en ontwikkelingen' aan dat het aantal huishoudens blijft toenemen. Geboren Oudewaterenaren willen hier blijven wonen of weer terugkomen naar Oudewater om hier een huis te kopen. Dit levert tevens veel draagvlak om de voorzieningen op peil te kunnen houden. Ook bewoners geven aan dat er vooral behoefte is aan appartementen en levensloopbestendige huizen, zelfs in combinatie met zorg. Ook is er interesse in het bouwen van bijzondere overnachtingslocaties.

Gelet op de beperkte ruimte binnen de gemeentegrenzen, voorziet u alleen in ontwikkelingen op de huidige locatie van het Statenbad, maar u gaat hierbij voorbij aan de potentie van de zuidelijke helft van de Laan van Snelrewaard, waar zelfs zonder sloop van opstallen voldoende gelegenheid is om deze behoefte op te kunnen vangen en om zo de verbinding tussen stad en land te realiseren, waardoor de vesting Oudewater beter 'beleefbaar' kan worden gemaakt.

Kleinschalige groei

In uw visie geeft u aan kleinschalige groei te willen bevorderen omwille van de vitaliteit, met voorkeur binnen de bebouwde kom en ook beperkt in de linten. Mede door de ruimte die de provincie geeft in de kernrandzones, is dit op korte afstand ook mogelijk aan de Laan van Snelrewaard.

Woningen

U geeft aan als woningbehoefte 760 woningen te bouwen: 320 woningen tot 2030 en 530 woningen tot 2040. Echter u legt uzelf beperkingen op door een 'rode contour' aan te geven, terwijl de provincie deze beperking niet meer oplegt.

Meervoudig ruimtegebruik

Gelet op de beperkte ruimte op voldoende afstand van het centrum is meervoudig ruimtegebruik de beste invulling van die ruimte. Wellicht 2 of 3 hoog seniorenwoningen of jongeren woningen gecombineerd. Dit komt tegemoet aan uw wens om efficiënt met de ruimte om te gaan.

Potentie Laan van Snelrewaard.

De zuidelijke helft van de Laan van Snelrewaard kent voldoende potentie om op korte termijn hier woningbouw te doen plaatsvinden, zowel voor starters als senioren, waardoor juist een kans ontstaat om dicht tegen de binnenstad woningen te creëren. Bovendien is ook daar sprake van directe aansluiting tussen stad en land, zonder het uitzicht te schaden en zodoende de 'poort naar het landschap te vormen'. De grondeigenaren staan hier welwillend tegenover.

In het betreffende gebied is ca 16.000 m² beschikbaar, die geschikt is voor een wijk met ca 50 tot 60 woningen, verdeeld over sociale bouw, starterswoningen, goedkopere en duurdere woningen en seniorenwoningen. Analooq aan bijvoorbeeld de mix van woningen aan het Bolwerk, dus een mix van sociaal, gezin, ouderen en vrijstaande woningen.

Ook is het mogelijk in het kader van meervoudig ruimtegebruik dit terrein te gebruiken voor het bouwen van een exclusief project van woningen met zorg gecombineerd of het bouwen van een stadshotel.

De Laan van Snelrewaard kan dienen als extra uitbreidingslocatie, grenzend aan de bebouwde kom, hetgeen leidt tot kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat er een 'afgeronde wijk' ontstaat in het gebied van de Pastoorsakker / Laan van Snelrewaard.

Invulling met 50 woningen zou ook passen in het provinciale beleid van 'kernrandzone', waarbij een groot voordeel voor deze locatie is, dat bouwrijp maken zeer snel gerealiseerd kan worden door het ontbreken van infrastructurele elementen/objecten, waardoor niet gesloopt hoeft te worden. Dit levert ook milieuwinst op

Zo biedt de Laan van Snelrewaard een potentie als nieuwe overgang tussen stedelijke en landelijke omgeving.

VI. INDUSTRIE

Tijdens het participatieproces is veelvuldig gesproken over een nieuw te ontwikkelen Industrierrein nabij de A12. In de onderhavige visie wordt deze mogelijkheid onvoldoende benadrukt. Hiermee kan de locatie Tappersheul ontlast worden en wordt ook de meer bebouwde delen van Oudewater ontlast voor wat betreft verkeersbewegingen.

U gaat hierbij voorbij aan bedrijvigheid met milieubelastende aspecten en externe veiligheid in gemeente Oudewater.

VII. LANDELIJK GEBIED

Aan de Zuid-Oost zijde van Oudewater wordt het gebied doorsneden door de Laan van Snelrewaard. Aan de Oostzijde van deze laan ligt een bedrijventerrein. De resterende twee percelen ten westen van de Laan van Snelrewaard liggen hierdoor volledig geïsoleerd van het landelijk gebied en omvatten net geen twee hectare, zodat hun bijdrage aan het landelijk gebied minimaal is.

Nu in het verleden hier ook al eens bouwplannen op zijn geprojecteerd, lijkt het meer voor de hand om dit gebied in het kader van de onderhavige omgevingsvisie bij het stedelijk gebied te rekenen en in de toekomst ook als zodanig in te richten.



VIII. CONCLUSIES

De *ontwerp* Omgevingsvisie geeft op dit moment onvoldoende integraliteit weer, nu de overige visies niet zijn aangehecht of op andere wijze integraal onderdeel zijn geworden van dit ontwerp.

Daarnaast is er geen zichtbare koppeling met de Provinciale omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

In deze *ontwerp* Omgevingsvisie houdt u nog vast aan de zogenaamde 'Rode contour', terwijl de provincie Utrecht deze heeft losgelaten. Hierdoor beperkt Oudewater zich onnodig in haar woningbouwambities.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022, zou de nieuwe gemeenteraad zich als eerste over deze visie moeten buigen om deze uit te laten monden in een nieuw integraal omgevingsplan voor de gehele fysieke leefomgeving.

De Laan van Snelrewaard zou hier een cruciale rol in kunnen vervullen door het realiseren van een uitgekende woonwijk op loopafstand van het centrum. Ook is bij het bouwrijp maken betrokken percelen nauwelijks sprake van afvoer van schadelijk (sloop) materiaal en derhalve geen milieuschade.

Ik verzoek deze zienswijze te betrekken bij het opstellen van de definitieve omgevingsvisie Oudewater.

Hoogachtend,

