

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Kats, Marcia van

**Vergadering van**

25 januari 2022

**Kenmerk**

Z/22/036964 / D/22/049322

**Portefeuillehouder**

Bob Duindam

**Portefeuille**

Ruimtelijke Ordening

**Onderwerp**

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Westerwal

**Inleiding**

Voor de Westerwal, wat bestaat uit het deels braakliggend terrein en deels industriegebied tegen het historische centrum van Oudewater aan, is in 2019 een stedenbouwkundige visie 'inpassingsvariant' opgesteld en na een zorgvuldig en integraal proces in mei 2020 vastgesteld door uw raad. Vervolgens is een 'doorontwikkelvariant' opgesteld die in juni 2021 door uw raad is vastgesteld. Het gebied wordt ontwikkeld onder andere ten behoeve van 98 woningen, circa 175 parkeerplaatsen, twee sloepenhavens met botenhelling, een botenloods en bijbehorende ontsluitingen.

Voor het plangebied geldt op dit moment nog het bestemmingsplan "Stadskern 1980". Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijven', 'Water', 'Verkeer', 'Groenvoorzieningen' en 'Woondoeleinden'. Aangezien het niet mogelijk is binnen de regels van dit bestemmingsplan de ontwikkeling te realiseren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om dit mogelijk te maken.

**Ontwikkeling**

De locatie is gelegen nabij het historische centrum van Oudewater. De Westerwal bestaat deels uit braakliggend terrein en deels uit industriegebied.

***Industrieel erfgoed***

De Westerwal kenmerkt zich vanuit de historie door zijn militaire en industriële karakter. Een plek van handel, verdediging en productie. Samen met de projectontwikkelaar hebben we als gemeente daarom de kans aangegrepen om voor de herinrichting van de Westerwal, het rijke verleden van de Westerwal erfahrbaar maken.

***Uitgangspunten van het ontwerp***

De uitgangspunten bij het ontwerp zijn:

1. Vergroten leesbaarheid van de oorspronkelijke waterstructuur.
2. Een groene zoom met een verbindend vesting pad.
3. In beleving en bereikbaarheid onderdeel van de binnenstad.
4. Geleding in eigen karakteristieke gebieden: de Brinkerslocatie, het machinefabrieksterrein en de Scheg

Het plangebied is verdeeld in vier deelplannen met drie karakters. De deelplannen zijn Brinkers, de Blekersgracht, het Industrieel Kwartier en de Scheg. De drie karakters bestaan uit:

- De Brinkers locatie.
- Het Industrieel kwartier samen met het deelgebied Blekersgracht.
- De Scheg.

Elk van deze gebieden krijgt een eigen accent in de inrichting van de openbare ruimte.

**Oevers**

Het herstel van een deel van de oude waterstructuur is het krachtigste middel om de cultuurhistorie van het gebied herkenbaar te maken. Door de lijnen van de voormalige vestingwerken zoveel mogelijk zichtbaar te maken, wordt de

historische waterstructuur die zo kenmerkend is voor Oudewater weer zichtbaar. Door het realiseren van twee insteekhaventjes en het publiek toegankelijk maken van kades, worden de recreatieve waarden van het gebied verhoogd.

#### *De brug*

Met een vaste brug wordt de Westerwal stevig verbonden met de binnenstad. Het zal op die manier zowel Westerwal als de binnenstad versterken.

#### *Cultuurhistorische elementen*

De lange geschiedenis van de Machinefabriek den Hollandsche IJssel krijgt een plek in het gebied door sculpturale objecten uit de fabrieksgeschiedenis in de openbare ruimte te tonen.

De twee machinehallen worden herontwikkeld in hetzelfde beeldbepalende ensemble met gebruik making van de oorspronkelijke spanten. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte wordt bij de identiteit van het gebied aangesloten middels passende materialisering.

#### *Architectuur*

Vier deelgebieden met ieder hun eigen karakter worden onderscheiden in het plan. In het reeds vastgestelde Beeldkwaliteitsplan wordt weergegeven wat de uitgangspunten per deelgebied zijn.

#### Procedure

Er heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Het formele bestemmingsplan traject is gestart met een ontwerpbestemmingsplan. Op 26 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Westerwal". Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 9 november 2021 en heeft ter inzage gelegen van 10 november tot en met 21 december 2021. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen.

---

#### **De raad besluit**

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
  2. In te stemmen met de reactie nota zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan "Westerwal".
  3. De staat van wijzigingen behorend bij het bestemmingsplan "Westerwal" vast te stellen
  4. Het bestemmingsplan "Westerwal" met digitale planidentificatie NL.IMRO.0589.BPWesterwal-ON01 gewijzigd vast te stellen.
  5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 

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

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

---

#### **Beoogd effect**

Het planologisch mogelijk maken van woningbouw op de Westerwal locatie.

---

#### **Argumenten**

1.1 *Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.*

1.2 *De zienswijze zijn beantwoord in de reactienota*

In de bijgaande reactienota zijn de zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen en een aantal (ondergeschikte) ambtelijke wijzigingen, wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd voorgelegd.

2.1 *Het bestemmingsplan legt het planologisch kader vast*

Het bestemmingsplan bevat het planologisch kader op basis waarvan de omgevingsvergunning verleend kan worden. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen onderzocht en is vastgelegd wat ruimtelijk mogelijk is.

## *2.2 In het voortraject is veelvuldig aan participatie gedaan*

Het participatieproces van Westerwal in Oudewater is zorgvuldig doorlopen, daarbij is (mede door alle corona-perikelen) sprake geweest van een relatief intensief participatieproces. Om het gehele participatieproces te resumeren, is het participatieproces samengevat in drie verschillende fases: de kennismaking en oriëntatie, richtingbepalende ateliers en inloopavonden en tot slot verdiepende klankbordgroepen. Vervolgens is conform de formele procedure het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegd.

## *2.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de woonvisie*

In de woonvisie zijn ambitie, doelstellingen en beleid vastgelegd voor het wonen. In de woonvisie is aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is. De woonvisie Oudewater biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en indien nodig bijstelling van de woningbouwplanning voor Oudewater. De druk op de woningmarkt is de laatste jaren sterk toegenomen. De kooprijzen zijn sterk gestegen en de wacht- en zoektijd voor een sociale huurwoning neemt toe. Er kan nauwelijks gebouwd worden voor doelgroepen die op zoek zijn naar een woning, als gevolg van de strenge voorwaarden die de provincie aan woningbouw stelt. Mensen met een laag- en middeninkomen komen daardoor maar moeilijk aan een woning en zijn soms zelfs, tegen hun wil, genoodzaakt om naar buiten Oudewater te verhuizen.

Uit de woonvisie komt duidelijk naar voren dat het noodzakelijk is om de plancapaciteit vanaf 2023 te vergroten. Dit kan op een aantal manieren, o.a. door binnenstedelijk bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet hieraan. In navolging op het gemeentelijk beleid is in het project specifiek aandacht besteed aan goedkope koopwoningen voor starters, deze doelgroep vraagt specifieke aandacht om een kans te maken op eigen huisvesting. In de anterieure overeenkomst worden hier afspraken over gemaakt.

## *2.4 externe veiligheidsrisico's zijn onderzocht en beperkt*

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's vanwege het nabij gelegen LPG-tankstation. Uit de rekenresultaten blijkt dat in de toekomstige situatie het groepsrisico toeneemt. Het groepsrisico is de cumulatieve kans dat per jaar ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Dit groepsrisico is geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Het groepsrisico blijft echter ruim onder de oriëntatiewaarde. Er zijn met de gekozen ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet voldoende maatregelen te treffen zoals het realiseren van vluchtroutes van de bron af en goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten van de nieuwbouw en het LPG-tankstation. De toename van het groepsrisico is daarmee aanvaardbaar.

## *3. Aanpassingen bestemmingsplan*

In de bijgevoegde Staat van Wijzigingen staan de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen.

### *4.1 Er is een procedure hogere waarde Wet geluidhinder gevoerd*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit aspect geen belemmering is voor de realisatie van het plan. Uit het onderzoek blijkt dat bij een aantal woningen binnen het plangebied de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde. Hiervoor dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen en moet voor een aantal woningen worden aangetoond dat aan de binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan. Hier wordt aan voldaan. Het college heeft dan ook het besluit hogere waarde Wet Geluidhinder genomen. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

---

## **Kanttekeningen**

### **1.1 Parkeren valt binnen het overgangsrecht van de Nota parkeernormen**

Vanaf 2018 is bij de planvorming voor het stedenbouwkundig plan (vastgesteld mei 2020) en het Beeldkwaliteitsplan en de toevoeging aan het stedenbouwkundig plan (vastgesteld juni 2021) het parkeren conform de CROW-normen als vast onderdeel in de planvorming meegegeven. Op grond van de stedenbouwkundige opzet en ligging van de locatie is daarbij, op advies van Goudappel conform de landelijke parkeerkencijfers van het CROW, zoals vermeld in publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren', uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de zone 'schil centrum'. Dit uitgangspunt is door Goudappel nog extra geverifieerd door een nader onderzoek uit te voeren naar het gemiddeld autobezit per woningtype (inclusief leaseauto's) op buurtniveau van de kern Oudewater. Deze cijfers zijn gebaseerd op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hieruit volgt dat de gehanteerde kencijfers passend zijn bij het autobezit in Oudewater.

De gemeente Oudewater beschikt sinds juli 2021 over een nieuwe Nota Parkeernormen. Ook in deze nota wordt verwezen naar de parkeerkencijfers van de CROW, maar wordt een andere zone-indeling gehanteerd. Voor de locatie Westerwal en omgeving is de zone 'rest bebouwde kom' als basis aangewezen. Het project Westerwal valt echter onder het overgangsrecht, zoals benoemd in de parkeernota.

In de parkeernota is aangegeven dat bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling mogelijk

wordt gemaakt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht moet worden besteed aan de parkeerbehoefte. Voor alle nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting om een parkeernorm voor te schrijven al dan niet in de vorm van een paraplu-bestemmingsplan, dan wel te verwijzen naar de Nota Parkeernormen of parkeerkencijfers van het CROW. De Nota Parkeernormen functioneert als beleidsregel, bij een nieuw bestemmingsplan is altijd, vanuit een goede ruimtelijke ordening, een specifieke motivering nodig.

Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van dergelijk specifiek onderzoek en een specifieke onderbouwing van de parkeerbehoefte. Het onderzoek en de onderbouwing van de parkeerbehoefte is in september 2021 afgerond door Goudappel, (zie bijlage bij het bestemmingsplan).

Goudappel heeft, zoals hiervoor reeds vermeld, daarin onder meer onderbouwd waarom de zone 'schil centrum' voor deze locatie van toepassing is.

Conform het beoogde bouwprogramma, is door Goudappel de parkeerbehoefte berekend. Uit de berekeningen komt een overschot van ruim 21 parkeerplaatsen. Dat biedt ruimte om de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied wat te verminderen en om die reden is er in de berekeningen van Goudappel ook rekening gehouden met het opnemen van 15 parkeerplaatsen voor de omgeving. De overig 6 parkeerplaatsen worden nu ingezet op groen.

Uit de rapportage blijkt verder dat rekening houdend met een planologisch maximale invulling op het parkeerkundig maatgevend moment, de werkdagavond, afgerond 179 parkeerplaatsen benodigd zijn (inclusief de 15 parkeerplaatsen voor de omgeving). Ten opzichte van het huidig maaiveld ontwerp komt het project daarmee (afgerond) 1 parkeerplaats tekort, maar binnen de bestemmingen Verkeer, Groen en Wonen is voldoende ruimte beschikbaar om deze extra parkeerplaats te realiseren. Hiermee is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om te kunnen voorzien in de eigen parkeervraag van het project.

Wanneer in de toekomst functiewijzigingen plaatsvinden zal moeten worden voldaan aan de (nieuwe)Nota parkeernormen en kan geen gebruik meer worden gemaakt van het overgangsrecht.

---

## Financiën

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. Met ontwikkelaar is dan ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten.

Kantelpunten in het proces waren de 'doorontwikkelvariant', het parkeer- en ontsluitingsvraagstuk van de locatie, de mede daaruit voortvloeiende intensieve participatie en inzet op het cultuur-historisch verbonden naastgelegen perceel, dat echter niet tot de plangrenzen van de locatieontwikkeling behoort. Met de afronding van het bestemmingsplan worden de laatste fundamentele losse einden vastgezet en komt de eindafrekening in zicht. Die eindafrekening laat €30.000,- tekort zien. Het bedrag bestaat uit netto niet gedekte inzet in 2020 en 2021 en een inschatting van benodigd bedrage aan planbegeleiding in 2022. Netto is daarbij: gemaakte kosten en daarvan afgetrokken vergoeding door projectontwikkelaar voor de gemaakte plankosten. Projectontwikkelaar vergoedt alle door projectleider gemaakte kosten bovenop de vergoeding van de kosten zoals die eerder in de samenwerkingsovereenkomst zijn afgesproken. Een verzoek aan de provincie t.b.v. een aanvullende financiële bijdrage naast de reeds grote toegekende subsidie voor de doorontwikkelvariant is niet gehonoreerd.

Met de komst van bijna 100 woningen nemen de gemeentelijke OZB-opbrengsten toe, groeit het aantal inwoners en daarmee de bijdrage uit het gemeentefonds en zullen er indirect opbrengsten ontstaan door extra draagvlak voor voorzieningen in het centrum en daarbuiten, mede in relatie tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit en daarmee een algemene waardevermeerdering van de gebieden rondom de locatie. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen aanzienlijke leges worden ontvangen.

---

## Uitvoering

Na de vaststelling wordt het plan gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), in het Gemeenteblad en in de IJsselbode, waarna het voor 6 weken ter inzage ligt en er beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

### *De Crisis en Herstelwet is van toepassing*

De crisis en herstelwet is o.a. in het leven geroepen om procedures korter en sneller te doorlopen. Door het van toepassing verklaren van de Crisis en herstelwet worden eventueel ingediende beroepschriften sneller behandeld en dient de rechter binnen 6 maanden uitspraak te doen. Bij de bekenmaking wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van

toepassing is.

In artikel 3.1 van de Chw is opgenomen dat ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. Hier voldoet het bestemmingsplan Westerwal aan. Bij de bekendmaking van de vaststelling moet worden vermeld dat: - de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen; - het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en - deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

#### *Besluit hogere waarden*

Het besluit hogere waarde wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

---

#### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de IJsselbode, op ruimtelijkeplannen.nl, via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het Gemeenteblad

---

#### **Samenhang met eerdere besluitvorming**

Z/21/029335 - ontwerpbestemmingsplan

---

#### **Bijlagen**

- D/22/049439 raadsbesluit
  - D/22/049437 reactienota zienswijzen en Staat van wijzigingen
  - D/21/049438 Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder
  - D/21/038651 bestemmingsplan Verbeelding
  - D/21/038650 bestemmingsplan regels en toelichting
  - D/21/038656 - Bijlage 1 behorend bij de regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
  - D/21/038659 - Bijlage 2 behorend bij de regels: Parkeernomen
  - D/21/038661 - Bijlage 1 behorend bij de toelichting: Cultuurhistorie Westerwal
  - D/21/038662 - Bijlage 2 behorend bij de toelichting: Beschermd Stadsgezicht
  - D/21/038663 - Bijlage 3 behorend bij de toelichting: Beeldkwaliteitsplan
  - D/21/038667 - Bijlage 4 behorend bij de toelichting: Bedrijven en milieuzondering
  - D/21/038669 - Bijlage 5 behorend bij de toelichting: Externe veiligheid
  - D/21/038673 - Bijlage 6 behorend bij de toelichting: Watertoets
  - D/21/038675 - Bijlage 7 behorend bij de toelichting: Akoestisch onderzoek
  - D/21/038678 - Bijlage 8 behorend bij de toelichting: Ontwerp hogere waarde geluid
  - D/21/038680 - Bijlage 9 behorend bij de toelichting: Archeologisch onderzoek bo+ ivo
  - D/21/038682 - Bijlage 10 behorend bij de toelichting: Archeologisch advies document
  - D/21/038683 - Bijlage 11 behorend bij de toelichting: Boorstaten
  - D/21/038685 - Bijlage 12 behorend bij de toelichting: Oplegvel adviesdocument archeologie
  - D/21/038686 - Bijlage 13 behorend bij de toelichting: Quick scan natuurtoets
  - D/21/038687 - Bijlage 14 behorend bij de toelichting: Stikstofberekening
  - D/21/038688 - Bijlage 15 behorend bij de toelichting: vleermuisonderzoek
  - D/21/038689 - Bijlage 16 behorend bij de toelichting: huismuisonderzoek
  - D/21/038691 - Bijlage 17 behorend bij de toelichting: Bomen Effect Analyse
  - D/21/038693 - Bijlage 18 behorend bij de toelichting: Actualisering milieukundig onderzoek
  - D/21/038696 - Bijlage 19 behorend bij de toelichting: Verkeer en Parkeren
  - D/21/038697 - Bijlage 20 behorend bij de toelichting: Samenvatting participatie
-