

Koersdocument Kerkwetering

Inleiding

In 2022 is de locatie Kerkwetering als potentiële bouwlocatie opgenomen in de omgevingsvisie Oudewater en heeft de gemeenteraad op het zuidelijk deel van het plangebied het voorkeursrecht gevestigd. In het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 is de ontwikkeling Kerkwetering opgenomen als een van de woningbouwontwikkelingen waar het college op wil inzetten, waarbij speciale aandacht wordt gegeven aan bodemdaling, waterhuishouding en klimaatadaptatie.

Om de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van Kerkwetering vast te stellen, wordt toegewerkt naar een locatie specifiek ruimtelijk kader. Met dit ruimtelijk kader worden de beleidsmatige en milieukundige randvoorwaarden benoemd, wordt een woningbouwprogramma bepaald en een stedenbouwkundig en verkeerskundig model bepaald. Dit ruimtelijk kader wordt door de raad vastgesteld. Hiermee geeft de raad de kaders mee, waarbinnen zij bereid is om medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling. Het vormt na vaststelling door de raad de basis waarop in de toekomst de planologische procedures kunnen worden doorlopen.

Voor het opstellen van een ruimtelijk kader kunnen een aantal hoofdlijnen worden benoemd, die de koers voor de ontwikkeling weergeven. Deze hoofdlijnen komen voort uit vastgesteld sectoraal beleid en uit de uitgangspunten voor Kerkwetering, benoemd in het hoofdlijnenakkoord 2022-2026. De hoofdlijnen zijn omschreven in dit Koersdocument Kerkwetering. In dit document wordt de globale ontwikkeling van Kerkwetering geschetst. Deze koers vormt het vertrekpunt voor verdere uitwerking van het ruimtelijk kader, welke door de raad wordt vastgesteld.

Koers ruimtelijk plan

Algemeen uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet voldoen aan de uitgangspunten van het hoofdlijnenakkoord 2022-2026. Daarnaast kunnen voor het ruimtelijk kader de volgende hoofdpunten uit sectoraal beleid worden benoemd die als vertrekpunt gelden voor de gesprekken over het ruimtelijk kader:

1. Aantal woningen per ha

Voor het zuidelijk plangebied wordt uitgegaan van 300- 350 woningen. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is ca. 25 - 30 woningen per ha plangebied. Het plangebied (zie afbeelding) biedt naast woningbouw ook ruimte worden voor groen en water.

Op basis van de uitdagingen in het plangebied ten aanzien van de bodemgesteldheid en de waterbergingsopgave moet rekening gehouden worden met een uitgiftepercentage van ca. 41%.



Afbeelding: zuidelijk plangebied Kerkwetering

2. Woningbouwprogramma

Kerkwetering bestaat uit twee fasen. Fase 1 is het zuidelijk deel, waarvoor ook een voorkeursrecht is gevestigd. Fase 2 is een mogelijke uitbreiding van Kerkwetering. Op basis van het aantal woningen per ha en de oppervlakte van zowel fase 1 als 2 wordt rekening gehouden met 500 woningen in de periode tot 2030 (fase 1 en 2). Fase 1 bestaat uit de bouw van 300 tot 350 woningen. Dit is in overeenstemming met het concept Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende verdeling in woningcategorieën, conform de reeds vastgestelde gemeentelijke woonvisie:

- **30% sociale huur**, waarbij een nader te bepalen opbouw van één en tweepersoonshuishoudens tot aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens moeten zijn opgenomen.
- **10% middeldure huur**, waarbij de landelijke huurnorm tussen de € 900,07 en € 1.184,82 wordt gehanteerd, rekening houdend met de toewijzing van de punten voor de specifieke woningen.
- **30% betaalbare koop**, waarbij de landelijke norm van € 405.000,- wordt gehanteerd en er sprake moet zijn van een gelaagde opbouw naar deze maximale landelijke norm.
- **30% vrije sector**, waarbij op basis van marktonderzoek moet blijken waar behoefte aan is.

De Woonvisie Oudewater stelt dat nieuwbouwwontwikkelingen een gedifferentieerd bouwprogramma dienen te hebben voor een mix aan doelgroepen. De woningen

moeten een goede mix bevatten van verschillende oppervlakte. Daarnaast geldt dat sociale huurwoningen alleen mogen worden verhuurd via een toegelaten instelling.

Het vertrekpunt voor de nieuwe wijk is dat deze aansluit bij de bestaande bebouwing en rekening houdt met de "Oudewaterse maat". Hierbij kan gedacht worden aan grondgebonden woningen van twee lagen met een kap en accenten van gestapelde bouw van 4 tot 6 bouwlagen.

We houden bij de ontwikkeling van de woonwijk een uitgiftepercentage aan van ca. 50 woningen per jaar, startend in 2028.

3. Bodem en watergestuurd bouwen

a. Wateropgave

Bij nieuwbouw/uitleg/uitbreiding is de eis, conform gemeentelijk beleid, dat een bui van minimaal 90 mm neerslag geen wateroverlast veroorzaakt binnen het plangebied en ook geen problemen afwentelt naar omringende gebieden. Hemelwater wat valt binnen het plangebied, dient ook te worden verwerkt binnen het plangebied. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het nieuwbouwproject. Het hemelwater van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5% van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater).

b. Funderingstechnieken voor drijvend bouwen

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is woningbouw mogelijk op voorwaarde dat er geen sprake zal zijn van extra bodemdaling. Voor Kerkwetering wordt dit als uitgangspunt gehanteerd. Het vertrekpunt voor de woonwijk is een innovatieve wijk, die klimaatadaptief is en waarbij gewerkt wordt met een zettingsvrije techniek. Er zijn meerdere opties om te kunnen bouwen op slappe bodems zoals bij Kerkwetering aan de orde is. Voor Kerkwetering wordt vooral gekeken naar drijvend bouwen in water danwel op het veen. Dit betekent dat woningen en infrastructuur drijvend op water of drijvend op veen (amfibisch) wordt uitgevoerd. Met een expertteam onder begeleiding van het ministerie van VRO en coördinatiebureau Novex Groene Hart, wordt onderzocht op welke manier woningen en infrastructuur drijvend kunnen worden uitgevoerd. Daarbij wordt ook gekeken of dit voor Kerkwetering een passende methode is en voor welke delen van Kerkwetering. In het ruimtelijk kader wordt de haalbaarheid omschreven en worden de technische uitgangspunten opgenomen voor het bouwrijp maken en drijvend bouwen. Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van een Life Cycle Costing methodiek (LCC), waarbij een levensduur van 100 jaar wordt gehanteerd.

Een traditionele methode van grondvervangings voor Kerkwetering heeft niet de voorkeur. Bij het integraal ophogen van het gebied met zand, blijft er sprake van restzetting waardoor de gebouwen, de openbare ruimte en de infrastructuur in de tijd kunnen blijven zakken. Binnen het plangebied is grondvervangings met klasse industriegrond onder infrastructurele voorzieningen niet toegestaan.

4. Extreme belemmeringen t.a.v milieuzonering

Aan de Ruige Weide is een agrarisch bedrijf gevestigd, wat op grond van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij mag zijn. Hiervoor is een geurcirkel vastgesteld. Binnen deze geurcontour is de bouw van nieuwe gevoelige bestemmingen zoals woningen onwenselijk. Kerkwetering wordt om die reden in twee fases opgedeeld. Fase 1 (zuidelijk plangebied, 300-350 woningen) wordt gebouwd buiten de geurcontour. Bij een eventuele ontwikkeling van fase 2, zal de geurcontour moeten worden aangepast dan wel moeten vervallen. Eventuele bodemvervuiling dient te worden gesaneerd.

5. Grote bovenplanse investeringen, ontsluiting, natuurcompensatie

Voor het autoverkeer wordt een centrale ontsluiting gerealiseerd naar de Vierbergenweg, ter hoogte van de Lijnbaan. Een verkeerskundig onderzoek moet inzicht geven in welke ontsluiting hier voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer kan zorgen (nu nog een T-splitsing).

Ook voor fietsers moet gekeken worden naar het realiseren van een fijnmazig netwerk welke aansluit op de bestaande fietsinfrastructuur.

Op basis van de omgevingsvisie zal ook gekeken worden naar ecologische en recreatieve verbindingen in aansluiting tussen het veenweidepark, het plangebied en de groenstructuur van Oudewater ten oosten van de Vierbergenweg.

Uitgangspunten voor ontwikkeling

Naast ruimtelijke uitgangspunten worden er ook uitgangspunten opgesteld hoe er tot ontwikkeling gekomen kan worden. Vanwege de veenondergrond en het uitgangspunt om zettingsvrij te bouwen, mogelijk met drijvende woningen en infrastructuur (wegen), is het voor deze locatie noodzakelijk om op een integrale manier te ontwikkelen. Om tot ontwikkeling te komen, zijn er verschillende mogelijkheden die de komende periode verder worden onderzocht. De ontwikkelstrategie wordt komende maanden uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan college en raad.