

Raadsvoorstel

Opsteller

Harmens, Ymke

Vergadering van

6 mei 2025

Kenmerk

Z/25/082838 / D/25/181374

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

Ruimtelijk kader Kerkwetering

Inleiding

Om aan de woningbehoefte in Oudewater te kunnen voldoen, zijn woningbouwlocaties nodig. De Woonvisie 2020-2025 van Oudewater beschrijft een jaarlijkse behoefte van uitbreiding met circa 30 woningen over de periode 2020-2040. Volgens huidige inzichten ontbreekt na 2028 het zelfs aan concrete bouwlocaties. Het realiseren van de voorgenomen woningbouw van Kerkwetering aan de rand van de kern, net buiten de rode contour, biedt kansen om alsnog de gewenste woningen te kunnen realiseren. Al sinds 2005 wordt er in plannen gesproken over woningbouwontwikkeling op de locatie Kerkwetering. In 2012 is de locatie opgenomen in de structuurvisie als potentiële woningbouwlocatie buiten de rode contour. In 2021 is de planlocatie Kerkwetering door de provincie opgenomen voor maximaal 500 woningen, waarvan 150 reeds geprogrammeerd in het Provinciale Programma Wonen & Werken 2021 .

Als eerste stap in de planvorming is voorliggend ruimtelijk kader opgesteld waarin de ruimtelijke, beleidsmatige en milieukundige randvoorwaarden zijn verkend, een woningbouwprogramma is bepaald en een globale stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet op hoofdlijnen is bepaald. Het ruimtelijk kader is in de eerste plaats gebaseerd op vastgesteld beleid en wettelijke regelgeving en op het hoofdlijnenakkoord 2022-2026. In dit hoofdlijnenakkoord is opgenomen dat er bij de ontwikkeling van Kerkwetering speciale aandacht is voor bodemdaling, waterhuishouding en klimaatadaptatie. Om hieraan te kunnen voldoen, zijn in het ruimtelijk kader ook locatie specifieke uitgangspunten voor Kerkwetering meegegeven op het gebied van klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen. Kerkwetering moet een wijk worden die toekomstbestendig is en waarvan de beheerskosten in de toekomst ook betaalbaar blijven. Om dit te realiseren moet er rekening gehouden worden met het natuurlijke bodem- en watersysteem en moet er gewerkt worden met een zettingsvrije techniek om schade en kosten voor toekomstige bewoners en beheerders te voorkomen. Een van de technieken waarvoor de ontwikkeling van Kerkwetering naar wordt gekeken is drijvend bouwen op water en op het veen. Dit betekent dat er straks gewoond wordt op, aan en tussen verbrede sloten en nieuwe waterpartijen. In huizen die drijven op het water en op veen of die op palen boven het water staan of die gelegen zijn aan het water of aan niet opgehoogde groengebieden. Niet met een tuin die verzakt maar met een gefundeerd terras, drijvende terrassen of een veranda, direct gekoppeld aan het huis. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het ruimtelijk kader. Daarnaast geeft het ruimtelijk kader de kaders weer voor het woningbouwprogramma, verkeer, recreatie, natuur en groen in de nieuwe woonwijk.

Na vaststelling van voorliggend ruimtelijk kader door de gemeenteraad van Oudewater, vormt het de leidraad voor de verdere planvorming. Het ruimtelijk kader zal worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan (SP) waarin de opzet van de wijk, de plek van de woningen, het groen, de verkeersontsluiting en parkeeroplossingen verder wordt uitgewerkt. Het ruimtelijk kader geeft voldoende houvast om sturing te geven en voldoende ruimte om samen met bewoners en belanghebbenden de wijk verder te ontwerpen en zo te komen tot een gebalanceerd en gedragen plan.

De raad besluit

Het Ruimtelijk Kader Kerkwetering Oudewater vast te stellen.

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

Artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet.

Beoogd effect

Het vaststellen van het ruimtelijk kader Kerkwetering Oudewater, zodat deze in een vervolgstap met bijbehorende participatie kan worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het uiteindelijke doel is de realisatie van 300 tot 350 woningen in fase 1 (zuidelijk deel) via een juridisch planologische procedure (wijziging omgevingsplan en aanvraag omgevingsvergunning met bijhorende participatie).

Argumenten

1.1. Ruimtelijk kader Kerkwetering Oudewater stelt duidelijke kaders voor verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan

Het ruimtelijk kader Kerkwetering Oudewater geeft een duidelijk ontwikkelkader aan op basis van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook worden er locatie-specifieke uitgangspunten voor Kerkwetering meegegeven op het gebied van klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen. De locatie-specifieke randvoorwaarden zijn belangrijk omdat deze duidelijkheid geven over het uitgangspunt van toekomstbestendig bouwen en het creëren van een woonwijk waarvan de beheerskosten in de toekomst voor bewoners en beheerders ook betaalbaar blijven. Het ruimtelijk kader Kerkwetering geeft aan binnen welke voorwaarden de gemeente Oudewater wil toewerken naar een woningbouwontwikkeling. Ook indien de gemeente geen of onvolledige grondpositie zou hebben binnen het plangebied, biedt het ruimtelijk kader houvast om sturing te geven.

1.2 Uitgangspunten bieden ontwikkelruimte voor woningbouw

Het ruimtelijk kader biedt ruimte om een ontwikkeling voor te stellen welke een significante bijdrage kan leveren aan het woningbouwaanbod van de gemeente Oudewater. Momenteel biedt het omgevingsplan geen ruimte voor woningbouw. In de voorliggende ruimtelijke uitgangspunten wordt er ruimte geboden om gefaseerd 300 tot 350 woningen in fase 1 (zuidelijk deel) te realiseren, uitgaande van ca 50 woningen per jaar. In een later stadium kan fase 2 met nog eens 150 - 200 woningen tot ontwikkeling komen.

1.3 Uitgangspunten geven invulling aan het hoofdlijnenakkoord en de wens voor een klimaat- en bodemdalingsbestendige woonwijk

De ruimtelijke uitgangspunten geven invulling aan het hoofdlijnenakkoord van de coalitie. Voor de ontwikkeling van Kerkwetering zijn hierin verschillende uitgangspunten opgenomen, die in het ruimtelijk kader zijn verwerkt. Voor verschillende thema's, zoals bijvoorbeeld woningbouwprogramma, verkeer, recreatie en duurzaamheid, wordt aangesloten bij het hoofdlijnenakkoord. Ook de processtappen die opgenomen staan in het hoofdlijnenakkoord worden bij verdere planvorming gevolgd.

1.4 Het voorgestelde participatieproces zoals opgenomen in het ruimtelijk kader, geeft invulling aan de motie Leren Participeren

In het ruimtelijk kader is opgenomen hoe in het vervolgproces het participatieproces wordt vormgegeven. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie 'Leren participeren' aangenomen door de raad op 28 september 2023. De motie verzocht om een startnotitie op te stellen voor het participatietraject conform het nieuwe participatiekader en deze startnotitie ter bespreking en besluitvorming voor te leggen aan de raad.

In hoofdstuk 9 van het ruimtelijk kader wordt aangegeven hoe omwonenden tot nu toe zijn betrokken of geïnformeerd en hoe participatie in het vervolgproces wordt vormgegeven. De gemeente zal in het kader van het op te stellen Stedenbouwkundig Plan participatie organiseren zodat een ieder kan meepraten en meedenken over de opzet van de wijk. Ook zullen inwoners en andere belanghebbenden worden betrokken bij de totstandkoming van de wijziging van het omgevingsplan dat door de gemeente zal worden vastgesteld. Het participatieproces zal voldoen aan het participatiekader van de gemeente. Op deze manier kan invulling gegeven worden aan de motie van de raad.

Kanttekeningen

1.1 Bodemdalings- en klimaatbestendig bouwen moet in stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt

Het uitgangspunt voor Kerkwetering is bodemdalings- en klimaatbestendig bouwen. Dit betekent dat er rekening gehouden wordt met het natuurlijke water- en bodemsysteem en dat gekeken wordt naar een zettingsvrije techniek voor het bouwen van woningen en infrastructuur. De uiteindelijke keuzes voor de fundering van woningen en infrastructuur én vormgeving van openbare ruimte moet voortkomen uit het natuurlijke bodem- en watersysteem. Voor de verschillende thema's staan in het ruimtelijk kader de ruimtelijke en technische uitgangspunten vermeld. Bij de uiteindelijke planvorming dient, op basis van het bodem- en watersysteem, onderbouwd te worden op welke manier er aan de uitgangspunten wordt voldaan.

1.2 Grondverwerving noodzakelijk voor realisatie Kerkwetering

Het plangebied Kerkwetering in Oudewater bestaat in de huidige situatie uit een agrarisch (gras)land aan de westzijde van de kern van Oudewater. Het grootste gedeelte van het plangebied is particulier eigendom. Alleen kadastraal perceel HKD00-C-405 is eigendom van de gemeente Oudewater. Voor realisatie van Kerkwetering is verwerving van de grond van particulieren noodzakelijk. De raad zal nog een besluit moeten nemen over de verwerving van de gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn. De verwerving van deze gronden kan door gemeente Oudewater of door ontwikkelaars plaatsvinden. Zonder grondverwerving kan er geen uitvoering gegeven worden aan de woningbouwrealisatie.

1.3 Ontwikkeling Kerkwetering vraagt om aanpassing kruispunt Lijnbaan - J. Vierbergenweg

Met de ontwikkeling van Kerkwetering (fase 1 en 2) worden maximaal 500 woningen gerealiseerd. Voor het ontsluiten van het gemotoriseerd verkeer is een aansluiting op de Johan J. Vierbergenweg het meest realistisch. In een uitgevoerde verkeerskundige quickscan van verkeerskundig adviesbureau Sweco (zie bijlage 02) is onderzoek gedaan naar het type kruispunt voor deze ontsluiting. Uit de quickscan blijkt dat het handhaven van het huidige voorrangskruispunt geen verkeerskundig acceptabele oplossing biedt voor de nieuwe wijk. De wachttijden bij het kruispunt zijn dermate lang dat op dit moment zonder toevoeging van Kerkwetering al sprake is van overbelasting van het kruispunt. De overbelasting zal met de realisatie van Kerkwetering alleen maar toenemen. De quickscan laat zien dat een enkelstrooksrotonde net niet voldoet op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Nader onderzoek met behulp van verkeerstellingen of een verkeersmodel moet aantonen welk kruispunttype verkeerskundig het meest wenselijk is, een enkelstrooksrotonde, een meerstrooksrotonde of een kruispunt met verkeerslichten. Nader onderzoek moet ook uitwijzen welke kosten gemoeid zijn met de aanpassing van het kruispunt. In het vervolgproces wordt ook duidelijk in welke mate deze kosten worden toegerekend aan de planontwikkeling Kerkwetering.

1.4 Geen participatie- maar een informatiebijeenkomst voor opstellen ruimtelijk kader

Bij het opstellen van het ruimtelijk kader is geen participatiebijeenkomst georganiseerd, maar is gekozen om een informatieavond te organiseren. Het ruimtelijk kader is vooral een vertaling van de sectorale beleidskaders, hier en daar aangevuld met specifieke voorwaarden toegespitst op de locatie Kerkwetering. Het kader en de vertaling hiervan in een visiekaart, geven niet veel ruimte voor omwonenden voor volwaardige participatie. Omwonenden en belangstellenden zijn daarom geïnformeerd over het proces, de stappen die zijn gezet en over de ruimtelijke kaders (wat voor een type woningen, bouwhoogte en de invulling van drijvend bouwen, groen en water). De keuze om voor het ruimtelijk kader een informatieavond te organiseren past binnen het participatiekader. Hierin staat verwachtingsmanagement centraal. Het participatiekader stelt dat omwonenden en belanghebbenden alleen gevraagd worden om mee te praten waar dat kan, dus waar ruimte is om ook echt wat te doen met wat mensen inbrengen. Die ruimte was bij het ruimtelijk kader te beperkt.

Tijdens de informatieavond hebben mensen wel de gelegenheid gekregen om hun zorgen, aandachtspunten, wensen en ideeën mee te geven. Bij het ruimtelijk kader is de opgehaalde informatie als bijlage opgenomen (zie bijlage 03). In het vervolgtraject zullen de opgehaalde punten worden meegenomen en zal worden aangegeven wat er met de input is gedaan. Hierbij zal ook aandacht zijn voor de zorgen die geuit zijn door aanwezigen op de informatieavond. In de volgende stap in de planvorming, bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) is ruimte voor participatie. In het SP wordt de stedenbouwkundige, verkeerskundige en groene structuur van de wijk verder uitgewerkt. In dat stadium zal conform het participatiekader voldoende ruimte voor omwonenden en belanghebbenden zijn om mee te denken, mee te praten en op sommige onderdelen mee te beslissen.

Financiën

Het vaststellen van het ruimtelijk kader brengt geen directe financiële gevolgen met zich mee. Bij verdere uitwerking van de plannen in een stedenbouwkundig plan, wordt deze getoetst op financiële haalbaarheid. De uiteindelijke grondpositie bepaalt of de gemeente als eigenaar van de gronden deze op de markt brengt of dat er anterieure overeenkomsten gesloten worden met ontwikkelende partijen. In het eerste geval worden de te maken kosten gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop. In het tweede geval worden de te maken kosten verhaald via een anterieure overeenkomst.

Hoewel het vaststellen van dit ruimtelijk kader geen juridische verplichtingen met zich meebrengt, scheidt het wel bestuurlijke en maatschappelijke verwachtingen. Daarmee kunnen in een later stadium financiële, planologische of communicatieve risico's ontstaan indien van de voorgestelde koers wordt afgeweken.

Uitvoering

Na vaststelling van het ruimtelijk kader zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld waar de hoofdopzet van de wijk verder wordt uitgewerkt met een verkeerskundige ontsluiting, locatie van groen en water, de bouwvelden waar woningen worden gebouwd en de locatie van de appartementen tot maximaal 4 tot 6 lagen. Voordat het Stedenbouwkundig Plan (SP) door de gemeenteraad wordt vastgesteld zal participatie plaatsvinden. Vaststelling van het SP wordt voorzien in 2026. Daarna zal het geldende omgevingsplan moeten worden gewijzigd om de huidige agrarische bestemming te wijzigen zodat een woonwijk met bijbehorende infrastructuur, groen en water kan worden gerealiseerd.

Naast de uitwerking van het ruimtelijk kader, is grondverwerving van de grond van particulieren noodzakelijk. Hiervoor dienen gesprekken gevoerd te worden met de grondeigenaren. De verwerving van deze gronden kan door gemeente Oudewater of door ontwikkelaars plaatsvinden.

Communicatie

Na vaststelling worden de grondeigenaren geïnformeerd over het genomen besluit. Daarnaast worden bewoners uit de omgeving op de hoogte gesteld via een brief. In de brief aan bewoners wordt de vervolgpprocedure aangegeven. Op de gemeentelijke website wordt onder 'nieuwbouwprojecten' een pagina voor Kerkwetering gemaakt met informatie over het project en contactgegevens van de projectorganisatie.

Samenhang met eerdere besluitvorming

Bijlagen

Bijlage 1. Ruimtelijk kader Kerkwetering Oudewater D/25/181718

Bijlage 2 Quickscan Verkeersstudie Sweco D/25/181452

Bijlage 3 Opbrengst informatieavond 16 april 2025 D/25/181454

Bijlage 4 Motie 'Leren participeren' d.d. 28 september 2023 D/25/181490