

Lamars, Ronald

Van: Lugt, Arjen van der
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 16:29
Aan: OW-Info
Onderwerp: FW: Beantwoording technische vragen 'Startnotitie Omgevingsanalyse'
Bijlagen: FW: Omgevingsanalyse en samenvatting Oudewater; 20180604_statenbrief uitbreiding bedrijventerreinen.pdf

Beste collega,

De onderstaande mailwisseling graag inboeken, als ingekomen stuk voor de gemeenteraad van Oudewater.

Met vriendelijke groet,



Arjen van der Lugt
Raadsgriffier

E: a.lugt@oudewater.nl
T: 06 – 30 25 64 79

Van: Lugt, Arjen van der
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 16:28
Aan: !OW-RaadenFora
Onderwerp: Beantwoording technische vragen 'Startnotitie Omgevingsanalyse'

Beste raads- en foraleden,

Recent kreeg u een kopie van de 'Startnotitie Omgevingsanalyse' toegestuurd. Naar aanleiding hiervan zijn door Kees de Bruijn enkele technische vragen gesteld, die hieronder staan opgenomen. Inmiddels is de beantwoording van deze technische vragen binnen en tevens onderstaand opgenomen.

Gezien de importantie van het onderwerp wil ik u de antwoorden en bijbehorende bijlagen niet onthouden.

Met vriendelijke groet,



Arjen van der Lugt
Raadsgriffier

E: a.lugt@oudewater.nl
T: 06 – 30 25 64 79

Van: Tempel, Wubbo
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 15:33
Aan: Lugt, Arjen van der

CC: Duindam, Bob; Kats, Marcia van
Onderwerp: FW: Startnotitie uitwerking omgevingsanalyse

Geachte griffier

Bijgaand de gevraagde documentatie.

Met vriendelijke groet,



Wubbo Tempel
Wvd. Gemeentesecretaris
06-38734676
Aanwezig: maan-, dins-, woens- en donderdag

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.

Van: Kats, Marcia van
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 10:29
Aan: Tempel, Wubbo
CC: Ijkhout, Rick
Onderwerp: RE: Startnotitie uitwerking omgevingsanalyse

Wubbo, Bijgaand de beantwoording:

1. *“Omgevingsanalyse Oudewater, verkenning van huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor wonen en werken in de gemeente Oudewater”.*
Dit document wordt genoemd in de 1^e alinea van de brief van het college aan Gedeputeerde Staten d.d. 13 juli 2018. Dit document is verstrekt aan G.S. ten behoeve van het bestuurlijk overleg op 8 februari.
De reeds ontvangen Startnotitie Omgevingsanalyse is gedateerd op 30 april 2018, dus bijna 3 maanden na het bestuurlijk overleg d.d. 8 februari.
Het betreft een aangepaste en verscherpte versie. Zie toezending aan provincie.
2. De brief van Gedeputeerde Staten d.d. 4 juni 2018 aan het college.
Deze brief wordt eveneens benoemd in de brief d.d. 13 juli aan G.S..
Zie bijlage

Tevens willen wij ontvangen de volgende documenten m.b.t. dit onderwerp:

1. *Het begeleidende schrijven van het college aan Gedeputeerde Staten bij de aanbidding van het document “Omgevingsanalyse Oudewater, verkenning van huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor wonen en werken in de gemeente Oudewater”.*
In de brief d.d. 13 juli staat namelijk in 1^e alinea dat dit document is gestuurd aan G.S. ten behoeve van het overleg d.d. 8 februari 2018.
Bijgaande mail d.d. 7 februari 2018
2. *Gespreksnotities e/o verslaglegging van het bestuurlijk overleg op 8 februari 2018 tussen wethouder Duindam de heer van den Berg van Gedeputeerde Staten.*
Er is geen verslaglegging

3. *In de brief d.d. 13 juli 2018 staat onderaan de 2^e alinea een verwijzing naar gemaakte afspraken op 4 februari die door G.S. eenzijdig ter zijde worden geschoven. Gaarne deze afspraken toezenden.*
Ik neem aan dat 4 juni wordt bedoeld. Zie bijgevoegde statenbrief. In de bijlage zijn de overwegingen van GS weergegeven.

Als er nog vragen zijn, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Marcia van Kats

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling | Team ruimtelijke plannen | Gemeenten Woerden & Oudewater

Werkdagen: ma, di, do

Postbus 45, 3440 AA Woerden | De Bleek 10, 3447 GV Woerden
Postbus 100, 3420 DC Oudewater | Waardsedijk 219 3412 NE Oudewater

T 0348-428563 of 0625724778 | E kats.m@woerden.nl | W www.woerden.nl

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.

Van: kees.debruijn@hotmail.com

Verzonden: vrijdag 10 augustus 2018 8:44

Aan: Lugt, Arjen van der

CC: dickstapel02@gmail.com; judithvdbunt@hotmail.com; jeroen@wijtenburg.nl;
janwoutervanwijngaarden@hetnet.nl; yannicksix@hotmail.com; leendertoosterom@hotmail.com;
van.leusden@hetnet.nl

Onderwerp: RE: Startnotitie uitwerking omgevingsanalyse

Dag Arjen,

In de ontvangen informatie m.b.t. Startnotitie Omgevingsanalyse lees ik verwijzingen naar documenten die we niet hebben ontvangen. Het gaat om de volgende documenten die we ook verstrekt willen krijgen:

1. "Omgevingsanalyse Oudewater, verkenning van huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor wonen en werken in de gemeente Oudewater".
Dit document wordt genoemd in de 1^e alinea van de brief van het college aan Gedeputeerde Staten d.d. 13 juli 2018. Dit document is verstrekt aan G.S. ten behoeve van het bestuurlijk overleg op 8 februari.
De reeds ontvangen Startnotitie Omgevingsanalyse is gedateerd op 30 april 2018, dus bijna 3 maanden na het bestuurlijk overleg d.d. 8 februari.
2. De brief van Gedeputeerde Staten d.d. 4 juni 2018 aan het college.
Deze brief wordt eveneens benoemd in de brief d.d. 13 juli aan G.S..

Tevens willen wij ontvangen de volgende documenten m.b.t. dit onderwerp:

1. Het begeleidende schrijven van het college aan Gedeputeerde Staten bij de aanbieding van het document "Omgevingsanalyse Oudewater, verkenning van huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor wonen en werken in de gemeente Oudewater".
In de brief d.d. 13 juli staat namelijk in 1^e alinea dat dit document is gestuurd aan G.S. ten behoeve van het overleg d.d. 8 februari 2018.
2. Gespreksnotities e/o verslaglegging van het bestuurlijk overleg op 8 februari 2018 tussen wethouder Duindam de heer van den Berg van Gedeputeerde Staten.
3. In de brief d.d. 13 juli 2018 staat onderaan de 2^e alinea een verwijzing naar gemaakte afspraken op 4 februari die door G.S. eenzijdig ter zijde worden geschoven. Gaarne deze afspraken toezenden.

Wil je tevens het college zeer dringend vragen of er nog andere informatie betreffende dit onderwerp is die in het kader van actieve informatieplicht aan de Raad verstrekt dient te worden.

Hartelijke groet,
Kees de Bruijn



RBP

07 JUNI 2018

Gemeente Oudewater
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 100
3420 DC OUDEWATER

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: B&W(0)
B.V.O.:

DATUM 4 juni 2018
NUMMER 81D1BBF8
UW BRIEF VAN -
UW NUMMER -
BIJLAGE Statenbrief

TEAM SRO
REFERENTIE J. Blom
DOORKIESNUMMER 030 – 258 32 50
E-MAILADRES jeroen.blom@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Uitbreiding bedrijventerreinen

Geacht college,

Op 8 februari jl. heb ik overleg gevoerd met wethouder Duindam over de wens om het areaal bedrijventerrein in uw gemeente uit te breiden. Tijdens het overleg hebben we gesproken over de gewenste extra uitbreiding van Tappersheul door de rode contour tussen de kern en het bestaande bedrijventerrein te verleggen. Gedeputeerde Staten zijn echter niet voornemens deze extra uitbreiding op dit moment planologisch mogelijk te maken. Onze overweging hierbij is dat deze verlegging niet past in onze planningsystematiek. De ontwikkeling van het gebied achten wij op korte termijn niet realiseerbaar. Het toevoegen van eventuele uitbreidingsruimte zal moeten worden afgewogen in het kader van de Omgevingsvisie/ Verordening. Het huidige stedelijk programma van 3 ha netto uitbreiding biedt voldoende ruimte voor uitbreiding op de korte termijn.

In de bijgevoegde statenbrief vindt u een overzicht van alle met gemeenten besproken uitbreidingswensen en het voornemen van Gedeputeerde Staten ten aanzien van deze uitbreidingen.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Dhr. P. van den Berg
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling

18.011315



Registratiedatum: 07/06/2018
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

**College van Gedeputeerde Staten
statenbrief**

Aan Provinciale Staten

DATUM	22-5-2018	REFERENTIE	J. Blom
ONS NUMMER	81CE683C	DOORKIESNUMMER	030-2583250
NUMMER PS	Voer "nummer PS" in.	E-MAILADRES	Jeroen.Blom@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	1	PORTEFEUILLEHOUDER	van den Berg

Onderwerp Statenbrief: Uitvoering motie "Regionaal draagvlak voor ontwikkelingen bedrijventerreinen**Voorgestelde behandeling: ter informatie**

Geachte dames en heren,

Inleiding*Aanleiding*

Bij de vaststelling van de PRS en PRV, Herijking 2016, op 12 december 2016 is de motie "Regionaal draagvlak voor ontwikkeling bedrijventerreinen (M106)" aangenomen. Doel van de motie was om met de gemeenten in gesprek te gaan over de lokale knelpunten die in de verschillende gemeenten worden ervaren en waarvoor de PRS/PRV geen ruimte biedt vanwege de regionale benadering. Door verschillende gemeenten zijn zienswijzen ingediend, om toch de mogelijkheid te krijgen voor de ontwikkeling van bedrijventerrein ten behoeve van het lokale bedrijfsleven.

Voorgeschiedenis

Bij de Herijking PRV/PRS is geconstateerd dat op regionaal niveau in het stedelijk programma nog voldoende ruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op basis van de regionale convenanten. Echter, op lokaal niveau zijn in de opvolgende planvorming van verschillende locaties vertragingen ontstaan. Tegelijkertijd is door de economische groei de vraag naar bedrijventerreinen toegenomen. Hierdoor lijkt met name in de kernen in het zuidelijke deel van Utrecht West krapte te ontstaan. In oktober en november 2017 heeft naar aanleiding van Motie 106 een inventarisatie plaatsgevonden van de uitbreidingswensen van de Utrechtse gemeenten, bovenop de huidige stedelijke programma's. In de brief van 7 december 2017 hebben wij u hierover bericht. Tevens hebben wij aangegeven dat een herijking van de convenanten geen prioriteit is van de gemeenten en eventueel pas aan de orde zal komen bij een volgende herijking PRS/PRV eind 2020.

Essentie / samenvatting:

Naar aanleiding van de ambtelijke inventarisatie heeft bestuurlijk overleg met de betreffende wethouders plaatsgevonden van gemeenten die hebben aangegeven dat zij uitbreiding van het programma aan nieuwe bedrijventerreinen wensen. Het gaat hierbij om wensen die ingediend zijn bij de behandeling van de herijking van de PRS/PRV alsmede om nieuwe wensen die door de gemeenten aan de hand van recente inventarisaties en inzichten zijn verkregen. Ons uitgangspunt is dat we voor lokale knelpunten die op korte termijn om een oplossing vragen, via een partiële herziening van de PRS/PRV op korte termijn uitbreidingsruimte bieden. Meer grootschalige of (politiek of maatschappelijk) gevoelige en/of niet urgente uitbreidingen zullen moeten worden betrokken bij het traject van de Omgevingsvisie/Omgevingsverordening. Op dat moment is een algehele herijking van het stedelijk programma aan de orde, en kunnen eventuele nieuwe locatievoorstellen integraal en in

regionale context worden afgewogen. De door de gemeenten in de bestuurlijke overleggen voorgestelde uitbreidingen, onze overwegingen daarbij en onze voornemens t.a.v. de eerstvolgende partiële herziening van de PRS/ PRV (Herijking 2016) zijn beschreven in de bijgevoegde tabel.

Opgemerkt wordt dat de bestuurlijke overleggen met gemeenten over de locaties zijn gevoerd vóór de gemeenteraadsverkiezingen. Wij houden rekening met de mogelijkheid dat nieuw gevormde coalities een ander standpunt hebben over de naar voren gebrachte locaties of de urgentie waarmee zij deze planologisch willen realiseren. Wij doen hierover op dit moment navraag bij gemeenten. Dit kan nog leiden tot aanpassingen van de ontwerp van de partiële herziening.

Het bieden van extra ruimtelijke mogelijkheden betekent niet dat de gemeenten deze terreinen zonder meer kunnen ontwikkelen. Bij de verdere uitwerking door de gemeenten naar een bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de overige voorwaarden uit de PRV, zoals bijvoorbeeld de ruimtelijke inpassing in het landschap en eventuele ecologische en archeologische waarden, mobiliteitstoets en het hebben van een herstructureringsplan waarbij de kwaliteit van de bestaande locaties wordt geborgd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om, mocht dat aan de orde zijn, in het stedelijk programma per gemeente specifieke voorwaarden voor bepaalde locaties op te nemen.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Het bieden van planologische ruimte voor het oplossen van lokale urgente knelpunten op het gebied van bedrijventerreinen, ten behoeve van de lokale- en regionale economische ontwikkeling.

Financiële consequenties

N.v.t.

Vervolprocedure/voortgang

De uitbreidingen van bedrijventerreinen waar wij positief tegenover staan zullen wij opnemen in een ontwerp– 2^e partiële herziening van de PRS / PRV (Herijking 2016). Daarbij nemen we in ieder geval ook een aantal kleine (beleidsneutrale) wijzingen van de PRV (en indien nodig PRS) mee. Enerzijds gaat het hierbij om het herstellen van kleine fouten (vooral verwijzingen), anderzijds om het herformuleren van aantal artikelen om een betere doorwerking van het beleid te bewerkstelligen. Ook zijn wij voornemens een herbegrenzing van het NNN in het Binnenveld op te nemen. Over de herbegrenzing is recent bestuurlijke overeenstemming bereikt met alle betrokken partijen.

Mocht uit de lopende navraag bij gemeenten blijken dat er bij nieuwe coalities sprake is van een gewijzigd standpunt ten aanzien van de voorgenomen uitbreidingen van bedrijventerreinen, dan zullen wij de betreffende uitbreidingen niet opnemen in het ontwerp. Nieuwe colleges worden nadrukkelijk verzocht hun standpunten ten aanzien van de in het ontwerp opgenomen uitbreidingen van bedrijventerreinen in een zienswijze te bevestigen. De planning is erop gericht dat uw Staten de partiële herziening in december 2018 kunnen vaststellen. Met het oog daarop zullen wij naar verwachting nog in juli van dit jaar de partiële herziening in ontwerp vaststellen. De terinzagelegging zal dan na de zomer plaatsvinden.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,
De secretaris,

Bijlage: voornemen GS ontwerp-partiële herziening uitbreidingswensen bedrijventerreinen van individuele gemeenten

Dit overzicht betreft een lijst van actuele, bij ons bekende uitbreidingswensen van gemeenten op basis van een recente ambtelijke inventarisatie en bestuurlijke overleggen die dit jaar hebben plaatsgevonden.

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
Bunschoten	<p>Vergroting stedelijk programma voor ontwikkeling De Kronkels Zuid met 14 ha. Deze ruimte is bedoeld voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. lokale vraag, omdat de uitgifte stijgt en er in de gemeente nog maar beperkt uitgifbare gronden zijn (Haarbrug Zuid, ca. 7 ha)) 2. het accommoderen van de vestiging van een groot industrieel bedrijf binnen de gemeente (ook ca, 7 ha) . 	7	<p>In de PRS/PRV (Herijking 2016) is de locatie De Kronkels Zuid wel ' zacht' opgenomen op de kaart met een omvang van ca. 7 ha, maar niet in het stedelijk programma. Dat betekent dat deze locatie in deze omvang in een eerder stadium (Streekplan 2005-2015) integraal is afgewogen en ruimtelijk aanvaardbaar is geacht. Inmiddels is deze locatie nodig om aan de lokale vraag te kunnen voldoen en willen wij deze locatie opnemen in het stedelijk programma. Er gelden wel nadrukkelijke randvoorwaarden op het gebied van landschappelijke inpassing en bereikbaarheid/mobiliteit, in de context van de regionale mobiliteitsopgaven.</p> <p>Wat betreft het (bovenop deze 7 ha) accommoderen van de vestiging van een groot industrieel bedrijf is het te vroeg hier nu een definitief standpunt over in te nemen. Wij gaan graag met de betrokkenen nader in gesprek over de (on)mogelijkheden, onder andere op gebied van landschap en bereikbaarheid/mobiliteit.</p>	De Kronkels Zuid (ca 7 ha) wordt, met randvoorwaarden, opgenomen in het stedelijk programma. De uitbreidingswens van een groot industrieel bedrijf zal worden meegenomen in het proces van de Omgevingsvisie/ Verordening.
Soest	Kleine uitbreiding bedrijventerrein Soestdijkse Grachten t.b.v. lokale vraag o.b.v. gemeentelijke behoeftenraming.	2	De gemeente heeft recent de lokale vraag naar bedrijventerrein laten onderzoeken en komt tot een gewenste uitbreiding van circa 2 ha. in de kern Soest. Voor deze uitbreiding is door de gemeente echter nog geen concrete locatie bepaald. Binnen de gemeente is in de kern Soesterberg op het terrein Richelleweg nog uitgifbare grond beschikbaar.	Het voornemen is om de gevraagde uitbreidingsruimte voor de kern Soest te betrekken bij de Omgevingsvisie/ Verordening. Hierover zullen wij in de PRS een tekstpassage opnemen in het stedelijk programma.

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
Woudenberg	Voor de korte termijn uitbreidingswensen nader te bepalen, voor de lange termijn max. 15 ha. Uitbreiding bedrijventerrein Parallelweg is (nog) niet opgenomen in het stedelijk programma van de PRS/ PRV, maar wel ruimtelijk aanvaardbaar ('zachte' uitbreidingsbol). Tijdens het bestuurlijke overleg is gesproken over 2 ha uitbreidingsruimte voor het uitplaatsen van niet nader genoemde hinderlijke bedrijven uit de woonkern. Hiervoor is (nog) geen concrete locatie aangegeven.	15	Het planologisch mogelijk maken van een grote uitbreiding van het bedrijventerrein Parallelweg van 15 ha. moet worden afgewogen in het kader van de Omgevingsvisie/ Verordening. Het ontbreken van nadere informatie over de beoogde uitplaatsingen uit de kern maakt het lastig om over het toevoegen van 2 ha op dit moment een afweging te maken. Omdat binnen de grenzen van het bestemmingsplan Spoorzone nog uitgeefbare ruimte aanwezig is, is de urgentie beperkt.	Het voornemen is om de gevraagde uitbreidingsruimte voor bedrijventerrein in de gemeente Woudenberg te betrekken bij de Omgevingsvisie/ Verordening.
Bunnik	Gewenste vergroting stedelijk programma voor uitbreiding bedrijventerrein De Raaphof (t.b.v. uitplaatsing/ verplaatsing bedrijfsactiviteiten naar deze locatie) niet gehonoreerd i.h.k.v. de Herijking PRS/ PRV, omdat beoordeling van de inpasbaarheid i.v.m. infrastructurele ontwikkelingen nog niet mogelijk was.	6	In het Kromme Rijngebied zijn veel plannen voor verdere ontwikkeling. Zo heeft de gemeente Bunnik onlangs een toekomstvisie gepresenteerd. De ontwikkeling van bedrijventerrein de Raaphof zal daardoor niet geïsoleerd, maar in groter verband moeten worden afgewogen. De in de PRS/ PRV opgenomen passage: " <i>(Wij) kunnen (...)nog geen uitspraak doen of de door de regio en gemeente gewenste uitbreiding van het bestaande bedrijventerreinen in het gebied ruimtelijk inpasbaar zal zijn. Mocht in de uitwerking van de plannen in het gebied blijken dat dit het geval is, dan zullen wij op dat moment de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein in overweging nemen.</i> " is nog steeds actueel.	Handhaven van de huidige tekstpassage in de PRS/ PRV. Bij de Omgevingsvisie deze uitbreidingswens, mede in relatie tot andere gewenste ontwikkelingen in dit gebied, nader bezien.

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
IJsselstein	Gewenste vergroting stedelijk programma t.b.v. A2-locatie (De Kroon) van 7 naar 9 ha. Gemeente heeft bestemmingsplan voor 9 ha in voorbereiding. De ophoging houdt mede verband met een ruimtereservering ter plaatse die mede op verzoek van de provincie in acht wordt genomen.	2	Voor de A2-locatie (thans: De Kroon) zorgen infrastructurele knelpunten rondom de aansluiting op de A2 voor vertraging in de planvorming voor dit terrein, dat in de PRS/ PRV is opgenomen met een omvang van 7 ha. Om deze reden is voor het gehele terrein (nog) geen bestemmingsplan vastgesteld en daarmee ook niet ontwikkeling gekomen. Er wordt gezocht naar een oplossing voor de verkeerskundige knelpunten. Als er een oplossing wordt gevonden is de verwachting dat de mobiliteitstoets ook positief is bij een omvang van 9 ha. (i.p.v. 7 ha). Voor ophoging lijken verder geen ruimtelijke belemmeringen te bestaan.	Ophoging van het stedelijk programma voor deze locatie van 7 naar 9 ha netto, zodat deze omvang betrokken kan worden in de lopende planvorming.
Stichtse Vecht	Uitbreiding grenzend aan de noordzijde van Breukelerwaard.		De gewenste vergroting stedelijk programma t.b.v. Breukelerwaard is niet gehonoreerd in het kader van de PRS/ PRV wegens landschappelijke bezwaren en voldoende marktruimte elders in de regio. Dit is onverkort van toepassing.	Geen.
De Ronde Venen	Stedelijke programma PRS/ PRV bedraagt 12 ha netto. Gemeente De Ronde Venen verwacht grotere kwantitatieve uitbreidingsbehoefte dan fysieke en planologische ruimte. Ontwikkeling van de in de PRS genoemde locaties is onzeker.	N.t.b.	Wij constateren dat de ontwikkeling van de in de PRS opgenomen locaties niet van de grond komt. Vooral locatie Amstelhoek 'drukt' met een geplande omvang van 10 ha netto programmatisch sterk op het totale bedrijventerreinenprogramma voor Utrecht West. Daarom zullen deze locaties (en de omvang ervan) in het kader van de Omgevingsvisie/ Verordening heroverwogen moeten worden. Er zijn nog geen andere door de gemeente beoogde locaties voor eventuele toekomstige uitbreidingen bij ons bekend.	Geen.

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
Lopik	Verzoek uitbreiding De Copen i.h.k.v. herijking PRS/ PRV ten behoeve van de uitplaatsing van het bedrijf De Heer Land en Water BV. en de uitbreiding van enkele lokale bedrijven. .	6,5	<p>In de PRS is opgenomen "De gemeente heeft de wens om een niet-agrarisch bedrijf uit het buitengebied te verplaatsen. Het bestaande bedrijventerrein de Copen zou hiervoor moeten worden uitgebreid. Daarbij is tevens van belang op welke wijze de kwaliteit van de achterliggende locaties wordt verbeterd."</p> <p>Wij hechten aan een oplossing van de situatie m.b.t. De Heer. Het gesprek met de gemeente loopt, maar heeft tot heden nog niet geleid tot een sluitende (ruimtelijke) argumentatie voor de verplaatsing, met name t.a.v. de kwaliteitswinst op de verlaat-locatie. Als deze argumentatie er wel is, zijn wij bereid planologische medewerking te verlenen om een soepele verplaatsing mogelijk te maken. Wel is er aanleiding om nu al ruimte te bieden voor de uitbreiding aan de westzijde van De Copen met 4 ha netto. o.a. ten behoeve van bedrijven die thans op De Copen zijn gevestigd, mits de landschappelijke inpassing is verzekerd. Hierbij speelt de beperkte uitgeefbare ruimte in Zuidwest Utrecht mede een rol.</p>	Toevoegen uitbreiding De Copen 4 ha netto aan het stedelijk programma voor Lopik in de PRS/ PRV.
Montfoort	Uitbreiding stedelijk programma t.b.v. vergroten areaal bedrijventerrein op de locaties Heeswijk Oost en IJsselveld Noord.	5 + 3	<p>Er is aanleiding om uitbreiding van het bedrijventerrein Heeswijk in oostelijke richting met ca. 3 ha. ten behoeve van de lokaal gevestigde bedrijvigheid mogelijk te maken. De beperkte uitgeefbare ruimte in Zuidwest Utrecht speelt hierin een rol.</p> <p>De locatie IJsselveld Noord is ruimtelijk niet aanvaardbaar, zoals eerder i.h.k.v. de PRS/ PRV 2013 is afgewogen.</p>	Toevoegen uitbreiding Heeswijk met 3 ha netto aan het stedelijk programma voor Montfoort in de PRS/ PRV.

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
Oudewater	<p>PRS/ PRV voorziet in uitbreiding van 3 ha netto van bedrijventerrein Tappersheul, maar uit voorlopige gemeentelijke inventarisatie blijkt een grotere interesse voor de geplande uitbreiding. Ook is er een mogelijke kans voor verplaatsing van een groothandel uit de woonkern naar dit bedrijventerrein. In het bestuurlijk overleg is het verzoek gedaan om ten behoeve hiervan de rode contour tussen het bestaande bedrijventerrein en de kern te verleggen. Hiermee kan woningbouw en/ of de uitbreiding van het bestaande terrein met 3 ha extra (bovenop de reeds in de PRV opgenomen 3 ha.) mogelijk worden gemaakt.</p>	9,5 ha	<p>De gevraagde verlegging van de rode contour past niet in onze systematiek. Het toevoegen van eventuele uitbreidingsruimte zal moeten worden afgewogen in het kader van de Omgevingsvisie/ Verordening. Het huidige stedelijk programma van 3 ha netto uitbreiding biedt ruimte voor uitbreiding op de korte termijn.</p>	Geen.
Woerden	<p>Behoeft aan aanvullend 3 ha uitbreidingsruimte, bovenop 6 ha schuifruimte, op basis van gemeentelijke behoefteeraming. In het bestuurlijk overleg is gesproken over ophoging van het programma voor de locatie 'De Voortuin' waarna gesprekken hebben plaatsgevonden over de uitwerking.</p>	3	<p>In de PRS/PRV is voor de locatie de Voortuin een uitbreiding van maximaal 2 ha. netto opgenomen op basis van het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Utrecht West. Na het vaststellen van de PRS/ PRV in 2013 is in ambtelijke gesprekken aangegeven dat er voor het vaststellen van een bestemmingsplan geen draagvlak was. Inmiddels lijkt er wel draagvlak te zijn voor het vergroten deze locatie tot 6 hectare. Gelet op de beperkte uitgifbare ruimte in Woerden is er aanleiding om de gewenste vergroting planologisch mogelijk te maken.</p>	<p>Vergroten van de uitbreiding ter plaatse van De Voortuin van 2 naar 5 ha netto, indien sprake is van lokaal draagvlak.</p>

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
Renswoude	<p>Toevoegen 3 ha netto aan stedelijk programma PRS/PRV t.b.v. uitbreiding bedrijventerrein Overeem. Ongeveer de helft daarvan is beoogd voor de verplaatsing van bedrijven, waardoor woningbouw mogelijk wordt; de andere helft is bedoeld voor lokale uitbreidingsvraag.</p>	3	<p>In PRS is aangegeven dat <i>“Voor woningbouwontwikkeling (...) mogelijk uitplaatsing van enkele bedrijven uit de kern noodzakelijk (is). Hierover gaan wij graag met de gemeente, op basis van concrete plannen, in gesprek.”</i></p> <p>Gelet op het feit dat met deze uitbreiding woningbouw elders mogelijk wordt gemaakt, in combinatie met het feit dat er lokaal nagenoeg geen uitgeefbare ruimte beschikbaar is voor uitbreiding van lokaal georiënteerde bedrijven, is er aanleiding om de gevraagde ruimte te bieden. Wel zal in het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met het Nationaal Natuurnetwerk langs de beek ter plaatse.</p>	<p>Het bieden van 3 ha netto uitbreidingsruimte aan de westzijde van bedrijventerrein Groot Overeem.</p>
Rhenen	<p>Uitbreiding van het stedelijk programma t.b.v. uitbreiding bedrijventerrein Remmerden tussen Autoweg 2 en Remmerden 123. In het bestuurlijk overleg is naar voren gekomen dat de gemeente een uitbreiding van het bedrijventerrein Remmerden wenst binnen de rode contour op de plaats waar thans een hondenschool gevestigd is. Hiervoor is nodig dat de aldaar gevestigde hondenschool wordt verplaatst. Hiervoor is nog geen geschikte locatie gevonden. Door de vergroting van het bedrijventerrein kan het naastgelegen bedrijf uitbreiden.</p>	5	<p>De beoogde uitbreiding grenst aan het bestaande bedrijventerrein. Vanwege de ligging binnen de rode contour, aansluitend op het bestaande terrein is deze uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar. Wel zal voor de hondenschool nog een geschikte locatie moeten worden gevonden, binnen de kaders van PRS/PRV. Vooruitlopend op een succesvolle verplaatsing willen wij de uitbreiding van het bedrijventerrein alvast planologisch mogelijk maken.</p>	<p>Uitbreiding bedrijventerrein Remmerden met 1 ha binnen de rode contour, door ophoging van het stedelijk programma voor bedrijventerrein.</p>

gemeente	uitbreidingswens gemeente n.a.v. inventarisatie en bestuurlijk overleg	gewenste oppervlak in ha. netto bij inventarisatie	overwegingen GS	voornemen GS t.a.v. ontwerp partiële herziening PRS / PRV (Herijking 2016)
Wijk bij Duurstede	Verplaatsing Gemeentewerf en milieustraat Wijk bij Duurstede naar bedrijventerrein. Het is niet duidelijk of dit om een uitbreiding van het stedelijk programma vraagt. Uitbreiding van bedrijventerrein Het Koelhuis in Cothen ten behoeve van de uitplaatsing van twee bedrijven uit de kern, zodat woningbouw mogelijk wordt gemaakt. In het bestuurlijk overleg is naar voren gebracht dat met de uitbreiding van Het Koelhuis een kwaliteitsslag voor het gehele terrein kan worden gemaakt.		De planvorming voor de kern Cothen en Het Koelhuis bevindt zich nog in een pril stadium. Mede vanwege de beoogde woningbouw en kwaliteitsslag op het terrein van Het Koelhuis staat wij hier positief tegenover. In de planvorming zal echter wel aandacht besteed moeten worden aan de ruimtelijke inpassing in het landschap en de ontsluiting via de provinciale weg. Een eventuele verdere uitbreiding van de bedrijventerreinen in Wijk Bij Duurstede moet in het kader van de Omgevingsvisie/ Verordening worden afgewogen.	Over de beoogde ontwikkeling zullen wij in de PRS een tekstpassage opnemen in het stedelijk programma.

Lamars, Ronald

Van: Spiekerman, Menno
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2018 16:29
Aan: Annemarie.Heinhuis@provincie-utrecht.nl; Snel-van Beers, Ron;
secretariaatvandenbergh
CC: Kats, Marcia van; Michel, Jethro
Onderwerp: FW: Omgevingsanalyse en samenvatting Oudewater
Bijlagen: Omgevingsanalyse Wonen en Bedrijvigheid Oudewater.pdf; Samenvatting.pdf

Beste mijnheer Snel, mevrouw Heinhuis en secretariaat van de heer van den Berg,

Hierbij stuur ik u de stukken door ivm overleg van 08-02-2018 om 16.30 uur op het Provinciehuis te Utrecht.

Met vriendelijke groet,



Menno Spiekerman
Bestuurssecretaresse College Oudewater
0348-428473
06-25723589
Aanwezig: maan-, dins-, woens- en donderdag

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.

Van: Kats, Marcia van
Verzonden: dinsdag 6 februari 2018 13:57
Aan: Spiekerman, Menno
CC: Wesselingh, Ines; Nagtegaal, Tom; Heer, Cees de; Michel, Jethro
Onderwerp: Omgevingsanalyse en samenvatting Oudewater

Hoi Menno,

Bijgaand de omgevingsanalyse Oudewater en de samenvatting.

Kun je bijgaande stukken ter voorbereiding op het gesprek van aankomende donderdag versturen naar de provincie.

- Secr. Pim v/d Berg
- Annemarie Heinhuis (Annemarie.Heinhuis@provincie-utrecht.nl)
- Ron Snel (Ron.Snel@provincie-utrecht.nl)

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Marcia van Kats

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling | Team ruimtelijke plannen | Gemeenten Woerden & Oudewater

Werkdagen: ma, di, do

Postbus 45, 3440 AA Woerden | De Bleek 10, 3447 GV Woerden
Postbus 100, 3420 DC Oudewater | Waardsedijk 219 3412 NE Oudewater

T 0348-428563 of 0625724778 | E kats.m@woerden.nl | W www.woerden.nl

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.

--

De disclaimer van toepassing op deze e-mail vindt u op [woerden.nl](http://www.woerden.nl)



Omgevingsanalyse Oudewater

Verkenning van huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor
wonen en werken in de gemeente Oudewater

6 februari 2018

Inleiding

Het is nog niet zo eenvoudig om Oudewater vitaal te houden. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijvigheid is groter dan Oudewater te bieden heeft. Met de stedelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de komende jaren ingeplande uitbreiding voor wonen en werken komt de grens aan wat mogelijk is binnen de rode contour in zicht.

Oudewater heeft een relatief sterk bedrijfsleven. Recent is geïnterviewd dat Oudewaterse bedrijven momenteel een netto uitbreidingsbehoefte van 6,2 hectare hebben. Ter vergelijking: bedrijventerrein Tappersheul is nu 23,6 ha groot, hiervan is 16,7 ha uitgegeven aan bedrijven.

De gemeenteraad van Oudewater heeft in 2016 vastgesteld dat door demografische en sociaal-culturele ontwikkelingen een jaarlijkse uitbreiding van minimaal 30 woningen nodig is om Oudewater vitaal te houden. 30 woningen is voldoende om in te spelen op gezinsverdunding en ruimte te houden voor doorstroming.

Kortom, het is een puzzel om met behoud van onze ruimtelijke kwaliteit en identiteit ruimte te vinden voor invulling van de lokale ambities wonen en economie. Insteek is inspelen op de lokale behoefte op gebied van wonen en werken om zo vitaal te blijven. De raad heeft niet de wens om als gemeente sterk te groeien en zo een rol te spelen in het oplossen van het woningtekort in de regio.

In februari staat een gesprek over dit vraagstuk gepland tussen de gedeputeerde van de Provincie en de wethouder van Oudewater. De Provincie Utrecht heeft verzocht om als basis voor het gesprek de problematiek in kaart te brengen en mogelijke oplossingen te beschouwen. De uitkomsten van het gesprek kunnen worden gebruikt voor herziening van de PRV/PRS.

De afgelopen maand zijn daarom op basis van een ambtelijke inventarisatie van beleid, recente onderzoeken en prognoses gesprekken gevoerd in raad en college. Daaruit is een gedeeld beeld ontstaan dat we weergeven in dit document. Voorliggend document heeft geen status, bevat geen besluiten, maar is bedoeld als discussiestuk.

Het stuk is als volgt opgebouwd:

1. Schets stand van zaken wonen en bedrijvigheid
2. Verwachte ontwikkelingen gemeente Oudewater
3. Beschouwing uitbreidingsopties binnen de contour. Hoe ontwikkelt Oudewater zich als de rode contour blijft gehandhaafd?
4. Beschouwing uitbreidingsopties buiten de rode contour

Stand van zaken wonen en bedrijvigheid

Wonen staat hoog op de agenda van de gemeente en samenleving van Oudewater.

In het programma de 'Kracht van Oudewater', een gezamenlijk programma van winkeliers, inwoners en bedrijven, gemeente en regio van Oudewater, is het creëren van voldoende betaalbare woningen om aantrekkelijker te worden voor de doelgroep 25 tot 35-jarigen geformuleerd als topambitie van inwoners en ondernemers van Oudewater. In het kader van de economische agenda "Oudewater Onderneemt" 2017 is door ondernemers en raadsleden aangegeven dat het tekort aan betaalbare woningen (laag en middensegment) de hoogste prioriteit zou moeten krijgen binnen de gemeente. Een oplossing die een lokale makelaar adviseert is meer en versnelde nieuwbouw van zowel huur- als koopwoningen.

De gemeentelijke woonambities zijn onder andere geformuleerd in de woonvisie 2016-2020:

- Voorkomen van negatief migratiesaldo
- Afzakken trend van vergrijzing en ontgroening
- Draagvlak behouden voor voorzieningen als scholen en sport
- Faciliteren van de huidige, deels vergrijsde, bevolking

Middelen hiervoor zijn:

- Meer variëteit in woningaanbod creëren
- Voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar maken
- De focus bij nieuwbouw leggen op het aanbod dat ontbreekt en het aantrekken van gezinnen

Niet alleen het wonen vraagt om ruimte, ook Oudewaterse bedrijven willen uitbreiden. De missie van de Economische Agenda van de gemeente Oudewater is het bieden van een vestigingsklimaat voor bedrijven uit Oudewater met een 'solide' werkgelegenheidsbasis die bijdragen aan de gewenste leefomgeving. De focus ligt op het faciliteren van lokale bedrijven. Hiermee streeft de gemeente zowel sociale als economische doelstellingen na.

Stand van zaken wonen

Sinds 2005 zijn gemiddeld 19,5 woningen per jaar gebouwd. Vanwege de economische crisis is langzamer gebouwd dan was gepland. Een aantal projecten dat was opgenomen in de structuurvisie van 2005 is niet tot uitvoering gekomen.

Locatie	Woningen	Type woningen
Noort Syde II	109	Mix van huur/koop/eengezinswoning/appartementen/vrijstaand.
Hekendorp	18	Eengezinswoning koop
Touwfabriek	41	Eengezinswoning koop, 2 vrije sector huurwoningen
Molenwal; voormalige busremise	35	9 eengezinswoningen koop, 26 koopappartementen
Locatie voormalige Immanuelschool (boven gezondheidscentrum)	14	Appartementen huur
Papenhoeflaan (klein Hekendorp)	17	Appartementen huur

Totaal	234	
---------------	------------	--

19,5 woningen per jaar is niet voldoende gebleken om te voorzien in de lokale woningbehoefte en voldoende doorstroom te bevorderen. De gemeenteraad heeft daarom als doel gesteld jaarlijks 30 woningen aan het woonbestand toe te voegen.

De gemeente voert momenteel de woonvisie 2016 – 2020 uit. Met het uitbreidingsdoel van 30 woningen per jaar werkt de gemeente aan een aantal doelen:

- Meer variëteit in woningaanbod creëren.
- Faciliteren van de huidige, deels vergrijzde, bevolking met onder andere voldoende zorggeschikte woningen.
- Afzwakken trend van vergrijzing en ontgroening.
- Bevorderen van doorstromen van eengezinswoningen naar appartementen
- Draagvlak behouden voor voorzieningen als scholen en sport.

Uitbreiding moet voldoende aan een aantal kaders:

- De focus bij nieuwbouw ligt op het aanbod dat ontbreekt en het aantrekkelijker worden voor gezinnen.
- Het woonbeleid wordt uitgewerkt met respect voor de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van de kernen en het buitengebied.

De stand van zaken van het huidige woningbouwprogramma is als volgt:

Locatie	Aantal woningen	Type woningen	Status
Bolwerck	30	Nog niet bekend	Start bouw: 2020
Wijngaardstraat	19	Sociale huurappartementen	Start bouw: tweede helft 2019
Noort Syde 2, A	13	Sociale huur eengezinswoningen	Bouw loopt
Noort Syde 2, B	30	Koop, twee-onder-een-kap	Bouw start in februari
Schuylenburcht	40	Sociale huur	2021 gereed. <u>Geen uitbreiding</u> , maar vervanging gericht op modern zorgwonen.
Oranjepark 2	20-26	Sociale huur	In bestemmingsplanprocedure, kan versneld gerealiseerd worden.
Totaal zeker	112		
Statenland 1*	25-50	Nog niet bekend	Kan pas gerealiseerd worden na verplaatsing zwembad. Voor het zwembad wordt gezocht naar locatie buiten de rode contour. Bouw start op zijn vroegst in 2023.
Noord-IJsselkade*	10	Vrije sector huur	Door bodemverontreiniging geen uitzicht op een datum waarop bouw kan beginnen. In juni uitsluitel onderzoek.
Westerwal / Havenkwartier*	40	Nog niet bekend	In onderhandeling gebruiker. Onzeker of en in welke mate dit

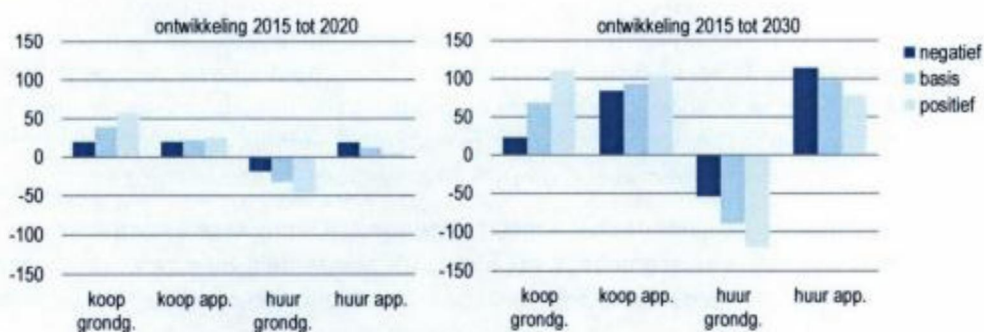
			project doorgang kan vinden. Projectleider probeert de ontwikkeling aan te jagen. Mogelijk een kleiner aantal woningen.
Totaal onzeker	75-106		

In een realistisch scenario voorziet het huidige woningbouwprogramma dus nog in een uitbreiding van minimaal 112 woningen. In een optimistisch scenario biedt het ruimte voor een uitbreiding van 218 woningen. Dit betekent dat we nog voor 3 tot 7 jaar aan onze uitbreidingsdoelstelling kunnen voldoen.

Analyse huidige woningbehoefte

Bij het opstellen van de woonvisie 2016-2020 is een analyse gemaakt van de woningbehoefte. Het type woningen waar behoefte aan is, komt niet goed overeen met de huidige voorraad:

figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Zowel bij hoogconjunctuur als bij laagconjunctuur neemt de behoefte aan huur- en koopappartementen sterk toe. De doorstroming is laag. Momenteel is er één vrije sector huurwoning en nul sociale huurwoning beschikbaar bij woningcorporatie Woningraat.

De komende vijftien jaar neemt de behoefte aan appartementen toe met ongeveer 200 woningen, waarvan pakweg de helft koopappartementen. Het gaat hier om een wezenlijke opgave, maar hierbij geldt wel de kanttekening dat de behoefte geleidelijk ontstaat. Per jaar neemt de behoefte met ongeveer 13 appartementen (huur en koop) toe.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, terwijl de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt met 25 tot 110 woningen. Met name bij economische gunstige omstandigheden stijgt de behoefte aan koopwoningen. Dat is momenteel de realiteit.

Een recente analyse van een lokale makelaar schetst het actuele beeld van de Oudewaterse koopwoningmarkt.

In december 2017 stonden slechts 30 woningen te koop in Oudewater. Enkele jaren terug waren dit er nog 200. In regio is met name in Oudewater, Woerden en Montfoort sprake van een krappe markt. In de regio is de gemiddelde prijs per woning in Oudewater het hoogst (€285.535). Prijzen zijn het afgelopen jaar met 2.8% gestegen. 40% van de woningen wordt boven vraagprijs verkocht.

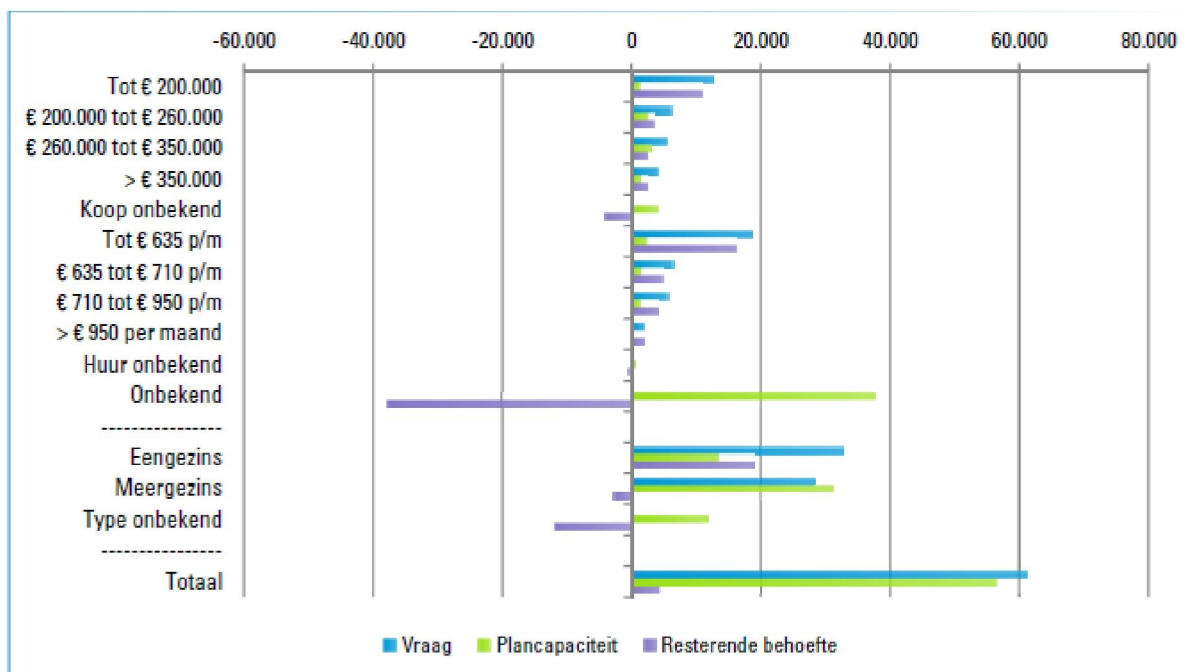
De doorstroming in Oudewater is laag. Oorzaak en gevolg ervan is een tekort aan geschikte woningen voor starters en senioren. Er komt te weinig aanbod vrij om de nieuwe aanwas op te vangen.

Er is overloop van steden Utrecht en Den Haag naar Oudewater. Voorheen kwam 80% van de kopers uit Oudewater, afgelopen jaar slechts 34%.

Volgens de analyse van de woningbehoefte blijft de behoefte aan betaalbare huurwoningen komende jaren in aantal ongeveer gelijk. In het najaar van 2017 is een analyse gemaakt van de stand van zaken rond sociale huur. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Oudewater bedraagt ruim 7 jaar. De afgelopen jaren werd ruim de helft van de huurwoningen toegewezen aan inwoners uit de gemeente.

Uit recent woningmarktonderzoek van de Provincie blijkt dat het komende decennium de krapte op de woningmarkt naar verwachting aan blijft houden in heel de provincie.

Figuur 5: plancapaciteit, vraag naar woningen en resterende behoefte provincie Utrecht 2017-2027³



Bron: Planmonitor Wonen (door gemeenten zelf ingevuld, peildatum: 7 juni 2017), gemeente Utrecht (peildatum: 7 augustus 2017), Primos2016 (ABF Research), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017).

Stand van zaken bedrijvigheid

De gemeente Oudewater heeft relatief veel arbeidsplaatsen. Met Tappersheul III wordt de ruimte voor bedrijventerreinen uitgebreid met 3 hectare (realisatie 2019 en later). De uitbreiding heeft in eerste instantie als doel de bedrijven uit het buitengebied waarvan overlast wordt ondervonden te verplaatsen naar Tappersheul. Er is dus niet alleen sprake van een netto-uitbreiding, maar ook van een significante verplaatsing.

Tappersheul III lijkt niet voldoende ruimte te kunnen bieden aan het totaal aantal inschrijvingen. Daarop is een aanvullende inventarisatie van de interesse voor bedrijventerrein uitgevoerd. Deze sluit op dit moment op ca. 8,5 hectare. De behoefte aan netto-uitbreiding schatten we daarbij in op 6,2 hectare.

Een verdere analyse van de interesse leert dat er een significante wens tot uitbreiding ligt bij transport(gerelateerde)bedrijven. Tappersheul is hiervoor minder geschikt in verband met de afstand tot de snelweg. De omvang van het totaal aan transportbedrijven binnen de gemeentegrenzen is zo'n 4 ha.

Binnen het woongebied van Oudewater ligt een groothandel in hout en rubber met ook particuliere verkoop. Dit bedrijf heeft aangegeven te willen uitbreiden maar heeft hiervoor geen mogelijkheden op de huidige locatie. Verplaatsing buiten de contour is in deze casus nodig. Het verplaatsen van bedrijven uit de woonkern zou in totaal zo'n 1,5 hectare aan ruimte op kunnen leveren.

Beschrijving gewenste uitbreiding	Omvang gewenste uitbreiding (ha netto)
Bedrijventerrein 'Transport'	4 ha
Bedrijventerrein 'groothandel' bouwmaterialen inclusief bouwmarkt particuliere verkoop	3 ha
Bedrijventerrein entree 'maatschappelijk verantwoord'	1,5 ha
Totaal	8,5 ha

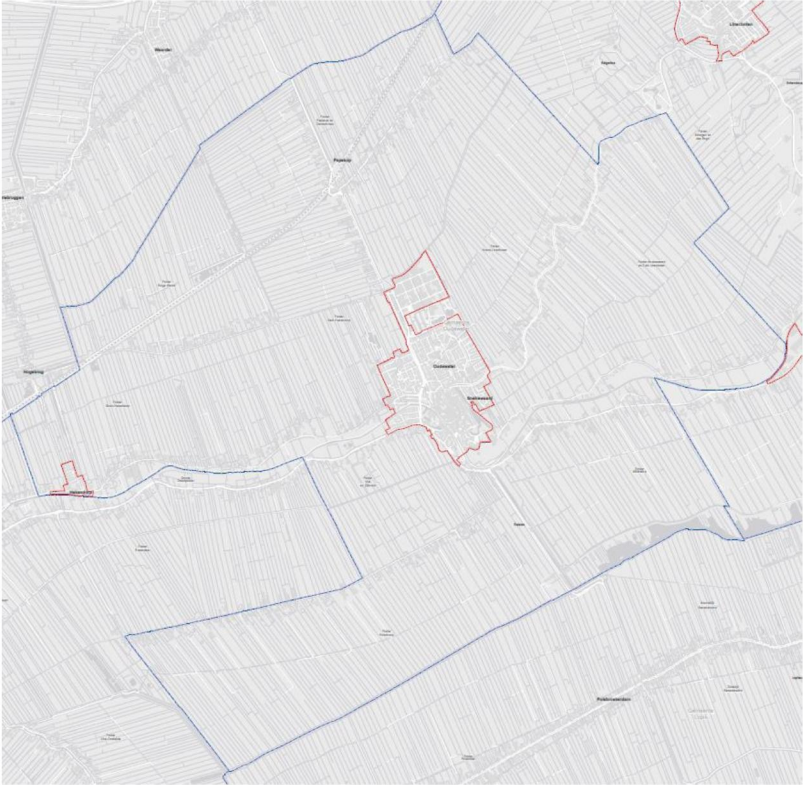
Afname bedrijventerrein	Omvang afname (ha netto)
Groothandel in woongebied	-1,5 ha
Transportbedrijven buitengebied	-0,8 ha
Totale afname	-2,3 ha

Verplaatsen kan interessant zijn voor onze groeiende bedrijven en om ruimte te creëren voor woningen. Het streekplan geeft de mogelijkheid om bedrijvigheid in te ruilen voor woningbouw en recreatie.

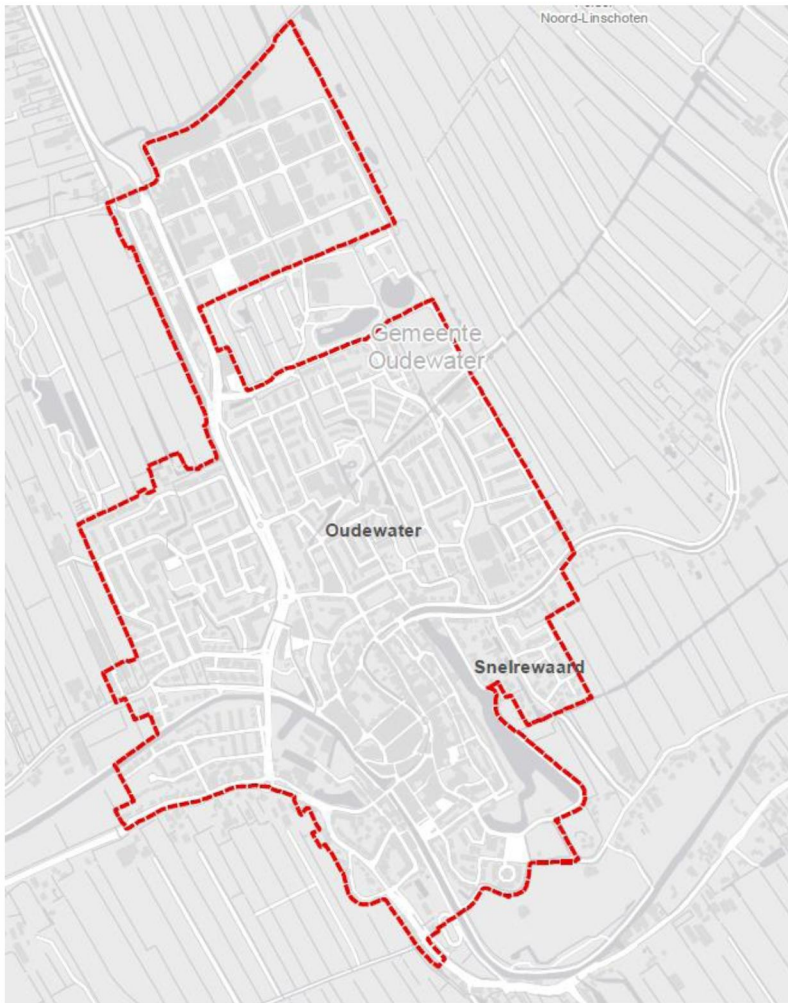
Het LTO heeft aangegeven extra woningen in het buitengebied niet wenselijk te vinden door de gevolgen voor agrarische bedrijfsvoering

Verplaatsen is in de praktijk zeer complex. Zo zijn de afgelopen jaren een aantal voorgenomen verplaatsingen (nog) niet van de grond gekomen door een gebrek aan draagvlak in de Oudewaterse raad en samenleving. Recente voorbeelden zijn de volkstuinten ten zuiden van Tappersheul en Westerwal. Voor een aantal mogelijke verplaatsingen is bovendien nog geen ruimte beschikbaar.

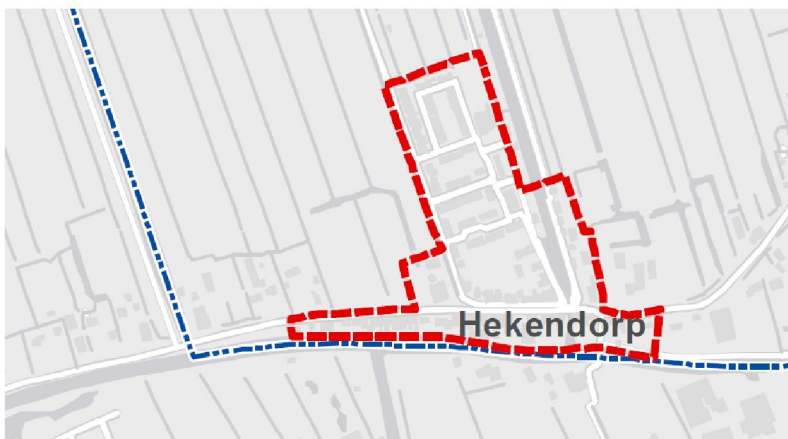
De huidige contourgrens ligt als volgt:



Inzet: de gemeentegrens en rode contour in de gemeente Oudewater



Inzet: de rode contour om de kern Oudewater



Inzet: de rode contour rondom Hekendorp

Verwachte ontwikkelingen gemeente Oudewater

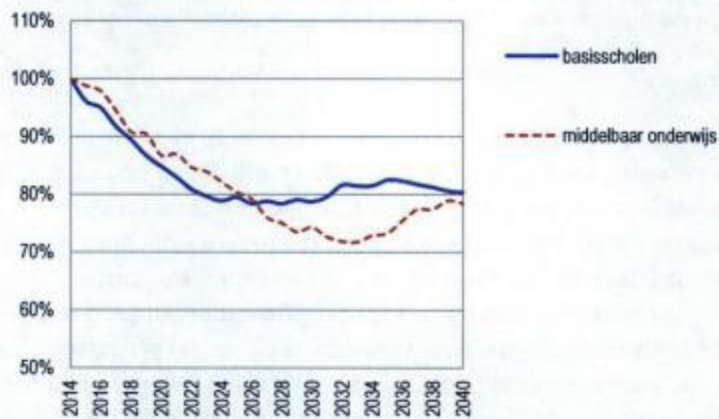
Door gezinsverdunding neemt het aantal huishoudens voorlopig nog toe: in de periode tot 2030 komen er bij een migratiesaldo van nul nog circa 170 huishoudens bij.

De demografische opbouw laat zien dat de bevolking van Oudewater sterk vergrijst en ontgroent. In 2030 bestaat bijna een kwart van de Oudewaterse bevolking uit 75+-ers. Met name onder de oudere bevolking is de doorstroming op de huizenmarkt laag.

Het aantal 4 tot 12 jarigen is de afgelopen 5 jaar afgenomen van 1066 naar 992 kinderen. De daling zet volgens de prognose door tot 823 kinderen in 2035 (bron: Leerlingenprognoses en Ruimtebehoefte Primair en Voortgezet Onderwijs Gemeenten Oudewater en Woerden 2017 – 2035).

Het aantal basisschoolleerlingen in de gemeente neemt met 20% af tot 2023. Dit betekent dat op korte termijn klassen, of zelfs scholen moeten gaan sluiten. Ook het aantal kinderen in de middelbare schoolleeftijd neemt af. Deze afname duurt logischerwijs enkele jaren langer dan de afname van het aantal basisschoolleerlingen. Pas na 2030 zal het dieptepunt worden bereikt.

figuur 3-7 De ontwikkeling van het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd en de middelbare schoolleeftijd in de gemeente Oudewater



Bron: Deelname middelbaar onderwijs: OC&W, demografie: Primos, bewerking RIGO

Omdat sportverenigingen vaak vooral afhankelijk zijn van de jeugd, zorgt de afname van het aantal jongeren ook voor een afname van de behoefte aan sportvoorzieningen. Voor een populaire zalsport als volleybal geldt dat het aantal deelnemers tot 2025 met een kleine 12% gaat dalen.

Hoe ontwikkelt Oudewater zich als de rode contour blijft gehandhaafd?

In een raadsbijeenkomst is met de kaart van de gemeente op tafel een nulscenario uitgedacht: hoe ontwikkelt de gemeente zich als de rode contour blijft gehandhaafd? Het nulscenario is geen feitelijke analyse, maar geeft het toekomstbeeld van raadsleden weer.

Het nulscenario is in twee stappen ontwikkeld:

1. In kaart brengen van opties zijn om binnen de contour ruimte te bieden aan wonen en bedrijvigheid na afronding van het huidige programma. Opties na voltooiing van het huidige woningbouwprogramma zijn zo breed mogelijk in kaart gebracht.
2. Op basis van de context zoals geschetst in vorige hoofdstukken doordenken welke gevolgen deze opties zouden hebben voor inwoner, economie en ruimte van Oudewater.



Inzet: de stippen op de kaart tonen de uitbreidingslocaties van het huidige woningbouwprogramma. Binnen de rode contour is daarna weinig ruimte voor inbreiding over.

Zoals op bovenstaande kaart is te zien is Oudewater dichtbebouwd. Binnenstedelijk is er niet direct ruimte beschikbaar voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen binnen de contour gepaard moeten gaan met verplaatsingen en per definitie complex, onzeker en waarschijnlijk kostbaar zullen zijn.

Een aantal opties, zoals gaan voor hoogbouw of het volbouwen van parken trekken een te zware wissel op de identiteit en het groene karakter van de gemeente om verder uit te werken. Dit is

onder andere uitgewerkt in de Welstandsnota uit 2010. De regionale GGD geeft aan dat verdere inbreiding in het dichtbebouwde Oudewater voor de gezondheid en het tegengaan van wateroverlast en hittestress onwenselijk is. Overgebleven opties die het waard zijn nader te onderzoeken, zijn:

Opties binnen de contour: bestaande voorraad	Grove inschatting aantal woningen	Aandachtspunten
Mogelijk maken van splitsen boerderijen	10 eengezinswoningen	Onwenselijk volgens het LTO. Het creëren van niet-bedrijfsgebonden woningen in het buitengebied zorgt voor verandering van inwonerspopulatie. Nieuwe inwoners staan vaak minder tolerant t.o.v. uitoefening van agrarische activiteiten. Daarbij hebben woningen verkeersaantrekkende werking over bebouwingslinten.
Mogelijk maken van splitsen appartementen boven winkels in het centrum	10 – 20 appartementen	Afhankelijk van particuliere keuzes
Mogelijk maken van splitsingen villa's	5 woningen	Afhankelijk van particuliere keuzes
Saneren en revitaliseren van verouderde woonwijken	Meer passend woningaanbod creëren	Complex, kostbaar en onwenselijk voor merendeel huidige bewoners. Wijken in Oudewater hebben veelal een mix van koop- en huurwoningen.

Opties binnen de contour: nieuwbouw	Grove inschatting aantal woningen / bedrijven	Aandachtspunten
BPG Snel	40 eengezinswoningen	Geschikte en aantrekkelijke ruimte vinden voor BPG Snel buiten de rode contour.
Speelterrein Hekendorp	10 eengezinswoningen	Recent vernieuwd speelterrein verplaatsen naar buiten de rode contour. Optie afhankelijk van uitkomsten dorpsvisie die Hekendorpers momenteel opstellen.
Esso	30 appartementen	Onduidelijk of Esso interesse heeft en er geschikte en aantrekkelijke nieuwe locatie gevonden kan worden. Hangt samen met ontwikkelen woningen bij Westerwal. Bodemkwaliteit onzeker

Tiny Houses	In potentie honderden	De huizen moeten binnen 15 jaar worden verplaatst. Nog geen discussie geweest in de raad over de wenselijkheid van tiny houses voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Nog geen inzicht in de vraag naar tiny houses.
-------------	-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Een nulscenario: voorziene gevolgen voor inwoner, economie en ruimte

In een raadsessie is vervolgens vrij doordacht hoe Oudewater zich de komende jaren ontwikkelt als ze gebonden zijn aan bovenstaande opties:

De eerste drie jaar halen we onze doelstelling van 30 woningen per jaar. Door de opgelopen achterstand en de krapte van de woningmarkt zal dit onvoldoende zijn om aan de lokale woonbehoefte te voldoen en de wachtlijsten significant terug te dringen. De bouw valt stil rond 2021. De druk op projecten als Westerwal en Statenland I neemt toe. De gemeente is naarstig op zoek naar andere mogelijkheden voor inbreiding. Doordat de druk toeneemt zullen de eisen voor nieuwe woningen omlaag gaan. Alles wordt uit de kast getrokken: appartementen en boerderijen worden gesplitst, bedrijven op locaties die geschikt zijn voor wonen worden veel geld geboden te verplaatsen. Het speelterrein van Hekendorp wordt buiten de contour geplaatst en hier komen 10 woningen. Waar mogelijk bouwen we hoogbouw. Een aantal projecten lukken. Dat geeft de woningmarkt voor korte duur wat verlichting.

De aanhoudende krapte door het uitblijven van voldoende nieuw aanbod in de context van hoge vraag leidt op een gegeven moment echter tot een breekpunt. De huizenprijzen stijgen verder. Starters en jonge gezinnen kunnen woningen niet meer betalen en vertrekken of komen niet meer terug na hun studententijd.

Tiny houses worden als lapmiddel ingezet voor Oudewaterenaren die op de woningmarkt buiten de boot vallen. De tiny houses gaan ten koste van het groene karakter en blijken lang niet voor iedereen een aantrekkelijk alternatief.

Een aantal bedrijven zijn genoodzaakt naar andere gemeenten te vertrekken, want Oudewater heeft geen ruimte voor hun groei. Oudewaterse ondernemers zijn over het algemeen zeer betrokken bij hun stad en dragen bij aan de instandhouding van voorzieningen (bijv. sponsoring sportverenigingen en evenementen). Het financiële draagvlak onder voorzieningen neemt met hun vertrek af. Een deel van de werknemers, met name mensen uit de middenklasse, verhuizen mee.

De trend van vergrijzing en ontgroening zet versneld door. Een kwart van de bevolking bestaat inmiddels uit 75+-ers. Scholen zijn onder druk komen te staan. Niet alleen doordat de klassen veel kleiner werden, ook omdat leraren moeilijker te vinden waren. Zij konden geen huis krijgen in de gemeente en vinden Oudewater te lastig te bereiken. Een gesloten school maakt plaats voor woningen. Voor teleurgestelde buurtbewoners voelt het als mosterd na de maaltijd.

Het karakter van Oudewater verandert snel. Seniorenverenigingen bloeien als nooit tevoren. De ooit zo populaire volleybalvereniging krijgt niet in elke leeftijdsklassen een team op de been. Partijen moeten alle zeilen bijzetten om de voorzieningen op peil te krijgen voor de vergrijzde bevolking. De aantrekkingskracht die Oudewater had op jongeren die na hun studie graag terugkeren is afgenomen, ook voor de lucky few die nog wel een huis in de gemeente kunnen betalen.

Het imago van museumstadje is nog altijd wel aantrekkelijk voor bezoekers.

Waardering nulscenario

Raadsleden zien bij het handhaven van de rode contour op korte termijn knelpunten aankomen in beschikbare ruimte voor wonen en bedrijvigheid. Dit zal naar hun verwachting een katalysator zijn voor andere problemen. Dit scenario verdient unaniem niet de voorkeur. Raadsleden steunen het verkennen van uitbreidingsopties buiten de rode contour.

Voorstel opties buiten de contour wonen

We realiseren dat we binnen de contour na het huidige woningbouwprogramma nog maar beperkt ruimte kunnen creëren om blijvend aan onze ambitie om Oudewater vitaal te houden te voldoen. We stellen voor de rode contour te verleggen om voldoende ruimte te blijven bieden voor wonen en werken in Oudewater, zonder inbreuk te doen op de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Oudewater.

Met raad en college is een afwegingskader gemaakt waar de opties aan moeten voldoen:

1. *Duurzame oplossing voor lokale behoefte*

Met de uitbreiding zoeken we een duurzame oplossing om de dreigende trend van een negatief migratiesaldo te keren. We geven voorkeur aan de lokale vraag naar extra woningen. In het ruimte creëren voor bedrijven spelen we in op de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven.

2. *Behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten*

De historische stad direct gelegen aan het nog herkenbare open landschap (schootsveld) als zodanig behouden. We streven naar het behouden van het groene karakter en cultuurhistorische waarden van de gemeente. Nieuwbouw moet zijn identiteit ontleenen aan de landschappelijke onderlegger en in te passen zijn in het ruimtelijk karakter van Oudewater.

3. *Bereikbaarheid*

De locatie moet voor alle vormen van vervoer goed bereikbaar zijn. Vanuit de wijk moeten de bestaande voorzieningen goed bereikbaar zijn.

4. *Flexibiliteit*

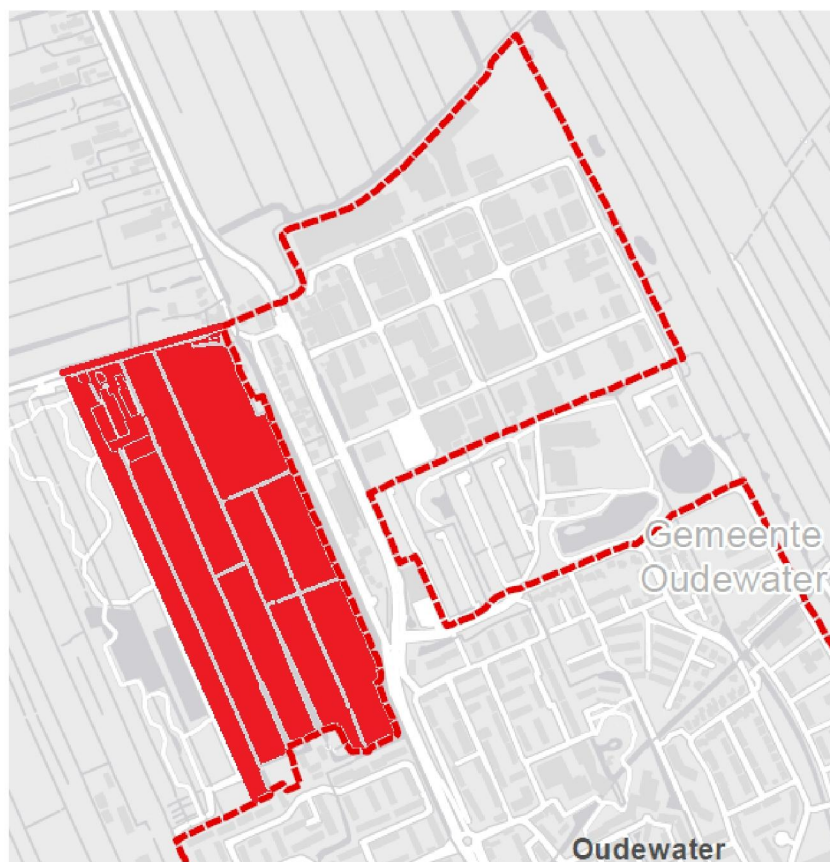
De woningen moeten qua type en ligging zo gebouwd worden dat ze eenvoudig voor verschillende doelgroepen geschikt zijn te maken. Dit geeft in de toekomst mogelijkheden wat aan eventuele mismatch in type woningen te doen.

5. *Mogelijkheid voor gefaseerd bouwen*

In een keer een grote uitbreiding zorgt in het relatief kleine Oudewater voor te grote schokken in de voorzieningenbehoefte. De mogelijkheid moet bestaan om voor langere periode jaarlijks uit te breiden met een dertigtal woningen.

Vanuit deze bril zien we een aantal opties om gezamenlijk te verkennen. De opties zoals op de afbeeldingen aangegeven zijn wat ons betreft de maximale verlegging van de rode contour, met

behoud van ruimtelijke structuur. Per optie kan ook worden verkend of een gedeeltelijke verplaatsing van de rode contour al effectief kan zijn.



Inzet: optie Kerkwetering

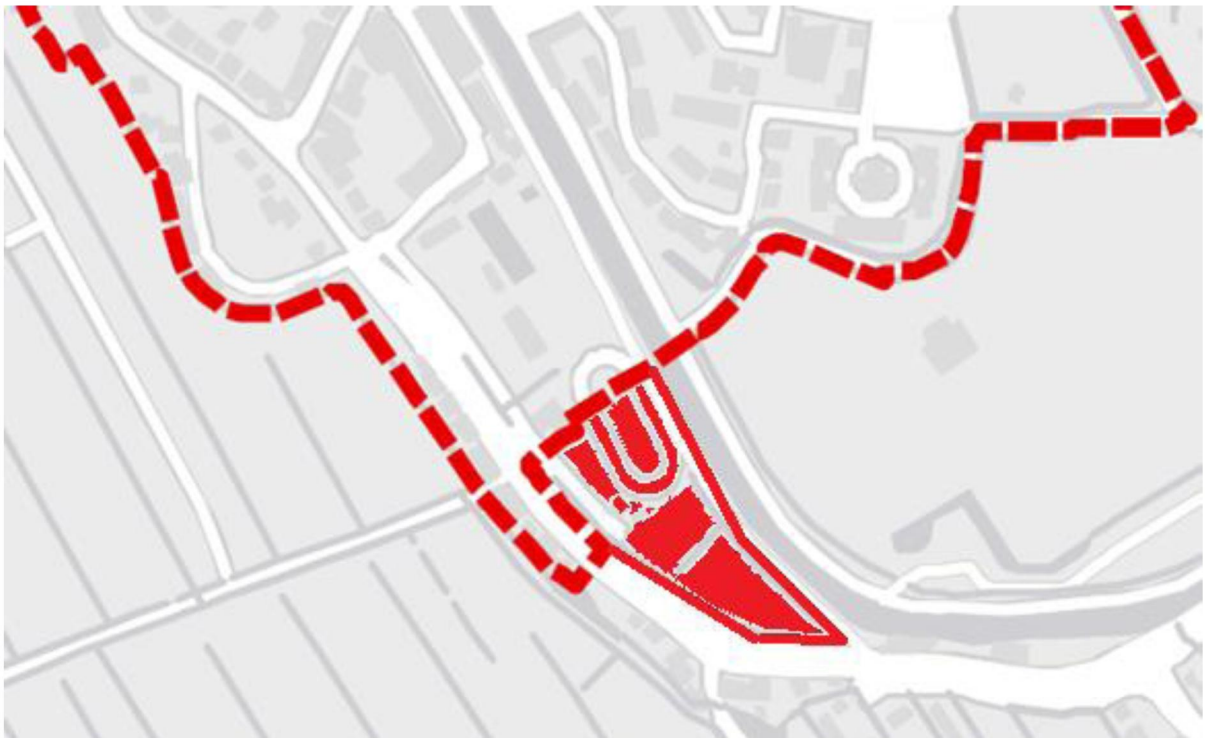
Toelichting optie: met het doortrekken van de bestaande lijnen van de rode contour kan het grote gebied "Kerkwetering" toegevoegd worden aan het woongebied van de gemeente.

Het gebied kent verschillende eigenaars. Zo is een deel van het grondgebied van Kerkwetering van de Provincie.

Confrontatie kijkvenster	Kerkwetering
Duurzame oplossing voor lokale behoefte	Met de wens van 30 woningen per jaar kan deze locatie voor 15 jaar in de uitbreidingsbehoefte voor wonen voorzien. Bovendien biedt Kerkwetering ruimte om verschillende type woningen te laten ontwikkelen.
Behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten	Dit gebied is goed ontsloten. Het is al ingebed en aangesloten aan een park. Het is niet te zien vanaf de weg.
Bereikbaarheid	Er ligt reeds een weg langs dit gebied. We moeten bij deze optie inzetten om de ontsluiting via de westkant te verbeteren en sluisverkeer via de dijk op te lossen.
Flexibiliteit	In de uitvoering zijn hierover nadere afspraken te maken

Mogelijkheid voor gefaseerd bouwen

Een belangrijke voorwaarde bij deze optie is dat we met ontwikkelaars afspraken maken over gefaseerde groei van de wijk.



Inzet: optie Statenland II & III

Toelichting optie: Na het verplaatsen van het zwembad en de skeelerbaan, kan Statenland I uitgebreid worden met Statenland II en III. Dit kan zo'n 150 woningen opleveren. Momenteel wordt al een nieuwe locatie voor het zwembad en de skeelerbaan gezocht.

Confrontatie kijkvenster	Statenland II & III
Duurzame oplossing voor lokale behoefte	Met de wens van 30 woningen per jaar kan met Statenland II en III voor 5 jaar in de uitbreidingsbehoefte voor wonen worden voorzien.
Behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten	Woningen op de locatie zijn ruimtelijk goed in te passen. Dit is een locatie waar met het zwembad en skeelerbaan al bebouwde omgeving is. De weg vormt een natuurlijke grens.
Bereikbaarheid	Goed ontsloten aan een weg
Flexibiliteit	In de uitvoering zijn hierover nadere afspraken te maken
Mogelijkheid voor gefaseerd bouwen	In de uitvoering zijn hierover nadere afspraken te maken



Inzet: optie Snelrewaard

Toelichting optie: dit gebied sluit aan bij de bebouwde kom en bestaande wegen en kan woninggebied worden door het doortrekken van lijnen van de rode contour. Het gebied biedt ruimte voor 50 – 100 laagbouwwooningen. De locatie komt voor in de structuurvisie van de gemeente. Een deel van dit gebied heeft eerder binnen de rode contour gelegen. Dit gebied is met de komst van de Jumbo “uitgeruild” met de zogenoemde touwtjesmethode.

Confrontatie kijkvenster	Snelrewaard
Duurzame oplossing voor lokale behoefte	Met de wens van 30 woningen per jaar, kan met Snelrewaard 2 a 3 jaar in de uitbreidingsbehoefte worden voorzien.
Behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten	Zicht op de stad van buiten neemt af.
Bereikbaarheid	Dit gebied is al ontsloten door wegen.
Flexibiliteit	In de uitvoering zijn hierover nadere afspraken te maken
Mogelijkheid voor gefaseerd bouwen	Gezien het beperkte aantal woningen van minder belang.

Voorstel opties buiten de contour bedrijven



Inzet: optie uitbreiding Tappersheul 4

Toelichting optie: Tappersheul 3, ten oosten van Tappersheul, is de huidige ontwikkellocatie van netto 3 ha (zie strepen). Deze wordt vanaf 2019 ontwikkeld. Met het oog op de grotere ruimtebehoefte is het interessant de mogelijkheid van Tappersheul 4 te verkennen. Dit kan ten oosten, of noorden van Tappersheul.

Ten zuiden van Tappersheul ligt een gebied buiten de rode contour, maar met stedelijke functies. Graag zouden we dit formaliseren door de rode contour te verleggen conform huidig gebruik. In verband met de zonering van Tappersheul, blijft dit een buffer tussen wonen en bedrijvigheid. Wel is er kans Tappersheul naar het zuiden uit te breiden, met behoud van het park als buffer (zie strepen).

Met inachtneming van een groene bufferzone zou Tappersheul ten zuiden uit kunnen breiden als de volkstuinen zouden verplaatsen buiten de rode contour. Dit voorstel kon op weinig draagvlak rekenen in de raad en is daardoor afgekeurd.

Het verplaatsen van bedrijven uit de woonkern zou zo'n 1,5 hectare aan ruimte op kunnen leveren. De randen van Tappersheul zouden hiervoor uitermate geschikt zijn waarbij er een voordeel wordt gezien ten aanzien van parkeergelegenheid in relatie tot andere bedrijven met verkoop aan particulieren.

Met het oog op de grotere ruimtebehoefte is het interessant de mogelijkheden voor Tappersheul 4 te verkennen.

De entree van Oudewater en van bedrijventerrein Tappersheul is weinig fraai. Het bedrijventerrein kent een versmalde entree ten opzichte van het achterliggende gebied. Door dit 'recht te trekken' ontstaat er een ruimte waar een hedendaags bedrijf zich kan vestigen waarbij hoge eisen aan de uitstraling kunnen worden gesteld.

Confrontatie kijkvenster	Uitbreiden Tappersheul
Duurzame oplossing voor lokale behoefte	Ruimte bieden voor verplaatsen van geïnteresseerde bedrijven. Uit recente inventarisatie blijkt de behoefte ruim aanwezig.
Behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten	Concentratie van bedrijvigheid versterkt identiteit. Uitbreiden van Tappersheul kan ten koste gaan van de groene ruimte. Doortrekken van rode contour ten zuiden van Tappersheul lijkt een vanzelfsprekendheid gezien de stedelijke functies die er al gevestigd zijn. Bovendien is de inpassing goed.
Bereikbaarheid	Tappersheul is al ontsloten. Dit kan wel verbeteren. Er is één officiële in- en uitgang, die het verkeer eigenlijk niet aankan.
Flexibiliteit	Voor bedrijvigheid niet van belang
Mogelijkheid voor gefaseerd bouwen	Voor bedrijvigheid niet van belang

Papekopperdijk



Inzet: optie uitbreiden bedrijvigheid Papekop – Noord

Toelichting optie: Bij Papekop kan ruimte worden gecreëerd om met name transportgerelateerde en zwaardere bedrijven te verleiden naar het noorden. De cirkel op de kaart geeft een tunnel aan waar

grotere vrachtauto's niet onderdoor komen. Voorkeur daarom naar het noorden uit te breiden. Het gebied heeft nu al een gemengde functie, waarbij bedrijvigheid overheerst.

Confrontatie kijkvenster	Uitbreiden Papekopperdijk
Duurzame oplossing voor lokale behoefte	Ruimte voor transportgerelateerde bedrijven bij Papekopperdijk.
Behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten	Door te clusteren kunnen we een kwaliteitsimpuls geven aan het landelijk gebied bij de achtergebleven locaties. Verwachte achterblijfloctaties zijn met name langs de linten gesitueerd.
Bereikbaarheid	Beter bereikbaar voor zwaarder transport. Dichterbij de snelweg en het spoor hoeft niet gepasseerd te worden.
Flexibiliteit	Voor bedrijvigheid niet van belang
Mogelijkheid voor gefaseerd bouwen	Voor bedrijvigheid niet van belang

Waardering opties

Raadsleden zien "Kerkwetering" de minst ingrijpende en meest duurzame optie om de knelpunten op het gebied van wonen voor langere periode op te lossen. Raadsleden zien het ruimte creëren bij Tappersheul aan de oostzijde en Papekopperdijk als beste optie om in de ruimtebehoefte van bedrijven te voorzien. Door meer te concentreren in wonen en bedrijvigheid is het beter mogelijk verrommeling in de stad en in de groene ruimte strenger tegen te gaan. Dit geeft ons ruimte de recreatieve functie van het gebied en de kwaliteit van ons cultureel erfgoed en landschappelijke kwaliteit te versterken, zoals ons oude stadscentrum en de weg naar Landgoed Linschoten.

Doorkijk vervolg

Met wens van 30 woningen per jaar voorziet het huidige programma nog voor 3 jaar (realistisch) tot 7 jaar (optimistisch). Daarnaast is er een inhaalslag nodig voor de oplossing van de wachtlijsten en andere woningzoekenden.

Het risico is aanwezig dat Oudewater over drie jaar geen of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden meer heeft voor wonen en bedrijvigheid. Gelet op de doorlooptijd van stedelijke ontwikkelingen en de al ingezette sterke demografische veranderingen in Oudewater is de situatie urgent.

We willen verkennen wat mogelijkheden zijn om de prijzen van woningen aantrekkelijk te houden voor starters. In deze notitie kunnen we nog geen uitspraken doen over wat de woningen zouden moeten kosten of opleveren.

Om aan de lokale behoefte te kunnen voldoen willen we opties verkennen om voorkeur te geven aan (ex-)Oudewaterenaren bij het toekennen van woningen.

We blijven aan de slag om alle binnenstedelijke opties gerealiseerd te krijgen. Daarnaast stellen we voor op korte termijn een nieuw programma op te stellen voor stedelijke ontwikkeling. Dit wordt onderdeel van onze Omgevingsvisie. We vragen de Provincie bij de herijking van het PRV/PRS de rode contour te verleggen om duurzaam ruimte te creëren voor gezinsverdunding en doorstroming op de woningmarkt en groei van lokale bedrijven. Dit houdt onze samenleving vitaal en biedt ruimte onze landschappelijke kwaliteit te versterken.

Samenvatting

Eind 2017 heeft de Provincie Utrecht de gemeente Oudewater uitgenodigd om de behoefte in kaart te brengen voor extra bedrijventerreinen. In de verkenning van ruimtebehoefte willen de al bekende knelpunten op het gebied van wonen ook meenemen voor een integrale afweging.

De voorliggende Omgevingsanalyse brengt de knelpunten voor ontwikkeling wonen en werken in kaart. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijvigheid is groter dan Oudewater te bieden heeft. De Met de stedelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de komende jaren ingeplande uitbreiding voor wonen en werken komt de grens aan wat mogelijk is binnen de rode contour in zicht. We voorzien een stagnatie van uitbreidingsmogelijkheden over 3 tot 7 jaar.

Oudewater heeft een relatief sterk bedrijfsleven. Recent is geïnventariseerd dat Oudewaterse bedrijven momenteel een netto uitbreidingsbehoefte van 6,2 hectare hebben bovenop de geplande uitbreiding van 3ha van Tappersheul 3. Ter vergelijking: op bedrijventerrein Tappersheul I en II is nu 16,7 ha uitgegeven aan bedrijven.

De gemeenteraad van Oudewater heeft in 2016 vastgesteld dat door demografische en sociaal-culturele ontwikkelingen een jaarlijkse uitbreiding van minimaal 30 woningen nodig is om Oudewater vitaal te houden. De afgelopen 12 jaar is gemiddeld 20 woningen per jaar uitgebreid. De vergrijzing en ontgroening is in stroomversnelling gekomen. 30 woningen is voldoende om in te spelen op gezinsverdunding en ruimte te houden voor doorstroming, met behoud van de kleinschalige identiteit.

We hebben verkend wat de mogelijkheden binnenstedelijk zijn: splitsen woningen en boerderijen, verplaatsen bedrijven en het plaatsen van tiny houses. De gevolgen van deze opties hebben we uitgewerkt in een nulscenario. Het nulscenario wordt als onwenselijk ervaren door de gemeenteraad, vanwege effecten op vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid.

Daaropvolgend zijn de logische opties buiten de rode contour verkend, rekening houdend met de criteria: duurzame oplossing voor lokale behoefte, behoud en verbeteren identiteit & landschapskwaliteiten, bereikbaarheid, flexibiliteit en mogelijkheden voor gefaseerd bouwen. De opties die we zien zijn: Kerkwetering, Snelrewaard, Statenland II en III, Tappersheul 4, de bufferzone ten zuiden van Tappersheul en Papekopperdijk.

Graag willen we in overleg bespreken waar de Provincie ruimte ziet om tot een gewenste ruimtelijke ontwikkeling te komen dat Oudewaterse knelpunten oplost.

We vragen de Provincie bij de herijking van het PRV/PRS de rode contour te verleggen om duurzaam ruimte te creëren voor gezinsverdunding en doorstroming op de woningmarkt en groei van lokale bedrijven. Dit houdt onze samenleving vitaal en biedt ruimte onze landschappelijke kwaliteit te versterken.