

Aan het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater
Aan de gemeenteraadsleden van Oudewater
Aan het omgevingsloket van Woerden/Oudewater

Oudewater, 15 augustus 2021

Betreft : zienswijze op aanvraag bouwvergunning Kapellestraat 26 te Oudewater

Dossier: OLO6231089

Geacht College, geachte Raadsleden, geachte ambtenaren,

Hierbij maken wij bezwaar tegen de wijziging van de kantoorfunctie naar wonen ten behoeve van 19 appartementen in het voormalige klooster Kapellestraat 26 te Oudewater.

Parkeren:

De wijziging van kantoorbestemming in 19 woon-appartementen zal veel extra parkeerdruk en verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De huurders van de kantoorruimten parkeerden hun auto voornamelijk overdags. Bij bewoning zal deze druk worden verlegd naar 's avonds en in het weekend. De parkeerdruk in de omgeving wordt tevens verhoogd door de bouw van de appartementen aan de Wijngaardstraat/St. Janstraat en de plannen voor het Oranje Bolwerk.

Volgens de op 14 juli 2021 aangenomen "Nota Parkeernormen" is de parkeernorm voor de binnenstad 1,7 bij dure appartementen en 1,2 bij midden/goedkoop. De huurprijs van deze appartementen ligt boven de sociale huurgrens. Dus er kan gesproken worden over dure appartementen. Echter, de eigenaar van Kapellestraat 26 heeft deze aanvraag ingediend op 9 juli jl. waardoor hij enkel hoeft te voldoen aan de oude regelgeving.

Als de mogelijkheid bestaat om de parkeerplaatsen af te kopen, dan lost dit het parkeerprobleem niet op. Ook hier geldt het oude regiem. De parkeerverordening is op 14 juli door de Raad aangenomen, de eigenaren hebben vóór de Raadsvergadering de omgevingsvergunning aangevraagd, waardoor =indien het college hiertoe besluit= er veel minder behoefte te worden betaald. Het gevolg hiervan is dat er door de gemeente geen parkeerplaatsen elders gemaakt kunnen worden. De parkeerdruk door de realisatie van 19 appartementen, uitgaande van de oude én nieuwe normen, kan dus op geen enkele manier worden opgelost.

Haalbaarheidsonderzoek 2020

Het college heeft op 2 juni 2020 aan de eigenaar het volgende geschreven (kenmerk 20U.10566). "In de nieuwe situatie verplaatst de parkeerdruk zich naar avonden, nachten en weekenden. De nieuwe parkeerbehoefte kan in de nachtelijke periode niet worden opgevangen binnen de huidige parkeercapaciteit zonder dat er nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uw college schrijft : "Omdat de parkeerdruk wordt verplaatst, is op deze ontwikkeling negatief besloten".

Nu heeft de eigenaar opnieuw een vergunning voor appartementen ingediend, nu weliswaar 4 appartementen minder. Wij vragen ons af of het college ten opzichte van juni 2020 een gewijzigd beleid voert of andere inzichten/overwegingen of onderzoeksresultaten heeft, waardoor de eigenaar het gevoel heeft dat deze aanvraag nu wel lukt en een bestemmingsplanwijziging kan worden doorgevoerd?

Grootte:

Wij vinden het zonde dat er in Kapellestraat 26 zoveel kleine appartementen moeten worden gemaakt. Uit de tekening blijkt dat er nu dat er 2 appartementen van 25 m2, 2 van 37 m2 en 15 van 40 m2 of meer (max 58 m2) worden gerealiseerd. Wij zijn benieuwd of dit plan past binnen de woonvisie van Oudewater. Staat in de Woonvisie van Oudewater het type woningen / aantallen / parkeren en hoe dit verspreid wordt over de gehele stad? Het is een prachtig monumentaal gebouw met allure. Door 19 appartementen voor jongeren te realiseren zal het aanzicht van de achterkant én voorzijde rommeliger worden en haar uitstraling verliezen. We mogen aannemen dat zowel College als Raad dit niet voor ogen heeft met een dergelijk monument.

Ontbreken van buitenruimte:

Het gebouw leent zich ons inziens niet voor het huisvesten van zoveel jongeren, omdat er geen buitenruimte aanwezig is. De achterzijde staat op de zuid-west kant, waardoor de temperatuur in het matig geïsoleerde pand hoog oploopt. Bij elke zonnestraal verzamelt zich de jeugd aan de achterzijde van het gebouw met alle gevolgen van dien. Dit is op een zonnige dag ook zichtbaar bij woningen zonder tuin elders in de stad. Bij woningen zijn dit de 2 of 3 bewoners die bij de voordeur gaan zitten. Bij dit pand zijn dit alle of heel veel bewoners. Daarnaast laten de tekeningen niet zien of er voorzieningen worden getroffen om het binnenklimaat enigszins te kunnen sturen.

Brief Wethouder Duindam namens het college

Wethouder Duindam heeft in zijn brief namens Burgemeester en Wethouders geschreven dat als het parkeren in de binnenstad beter is geregeld, wonen in de Kapellestraat mogelijk en zelfs wenselijk is. Het parkeerbeleid is niet door de Gemeenteraad aangenomen en parkeren in de binnenstad zal de komende jaren niet verbeteren. Kunnen wij hierdoor de conclusie trekken dat wonen in dit pand ook voor het college onwenselijk is daar hier een causaal verband wordt gelegd namens B en W Oudewater?

Overleg met eigenaar

Een delegatie van het buurtcomité Kapellestraat heeft met de eigenaar gesproken. Hij wil enkel om financiële redenen niet meedenken met de omwonenden, waardoor wij genoodzaakt zijn nu onze zienswijze tegen de omgevingsvergunning in te dienen en straks bezwaar te maken tegen de wijziging van het bestemmingsplan.

Wij voelen ons in ons belang geschaad en verzoeken u de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Met vriendelijke groet