

# VvE "IJsselstaete"

Secretariaat: Joostenplein 16, 3421 TC Oudewater- Tel.: 0348-567722  
Akte van Oprichting d.d. 13-08-1997  
KvK Akte Midden-Nederland, nummer 30260629

Bestuur:	
Voorzitter:	hr. F.H.M. Verbeij
Secretaris:	vacant
Penningmeester:	hr. W.T. Gorter
Algemeen:	hr. H van Roekel
Algemeen:	hr. A.G.M. Kol

Boodschap aan de raadsleden van Oudewater v.w.b. het beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht.  
Oudewater, 1-6-2020

Geachte raadsleden,

Ter voorbereiding op de raadsvergadering van 11 juni a.s. hebben wij het document "Beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht Oudewater" van Ben Kuipers d.d. 6 april 2020 gelezen. Dit document is een reactie op ons schrijven van 10 maart 2020, waarin wij de raadsleden vragen om serieus te kijken naar alternatieven voor het aantal te bouwen woningen, het bouwvolume en de bouwhoogte voor de Schuylenburcht herontwikkeling.

Wij zijn van mening dat als er niet serieus wordt onderzocht of er alternatieve oplossingen mogelijk zijn, ons niets anders rest dan op het nog te wijzigen bestemmingsplan een wettelijke bezwaar- en beroepsprocedures toe te passen. Wij willen dit graag voorkomen.

Het document van de heer Kuipers biedt ons een helder beeld over de wijze waarop de heer Kuipers naar de ontwikkeling van het plan Schuylenburcht kijkt en de wijze waarin de gemeenteraad deze denk- en werkwijze volgt.

Allereerst moeten wij een foute interpretatie corrigeren. De heer Kuipers stelt dat wij het besluit van de raad op 14 november 2019 om de Stedenbouwkundige visie goed te keuren dictatuur noemen. Dit besluit wordt door ons niet ter discussie gesteld, dit is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad.

Wat wij wel als dictaat (dwingend voorschrift / tiranniek bevel) ervaren is dat de eerste schetsen van de Stedenbouwkundige visie voor wat betreft de bouwvlakken, het bouwvolume en de bouwhoogte uitgesloten worden voor de omwonenden inspraak. Dit beperkt in ernstige mate de inspraak mogelijkheden. Alternatieven worden niet overwogen. Iedere keuze optie is hiermee geëlimineerd.

Onvermijdelijke aanpassingen in de Stedenbouwkundige visie zijn er wel gemaakt omdat het bouwen van een drie bouwlagen hoog gebouw op 16 meter afstand van de woningen op de Heemraadsingel inderdaad geen goed plan was.

Ten aanzien van de bezwaren van de bewoners van IJsselstaete wordt door de heer Kuipers gesteld dat een afstand van 47 meter van de nieuwbouw en de drie rijen bomen aan de J.J.Vierbergenweg voldoende zijn om hun bezwaren ten aanzien van het bouwvolume en de bouwhoogte te negeren.

De heer Kuipers schrijft dat het verzoek voor een alternatieve plan wel degelijk in overweging is genomen. De aanname van de heer Kuipers dat een alternatieve visie automatisch de realisatie van minder woningen en een minder aantrekkelijke compositie tot gevolg heeft, is voorbarig.

Zonder onderzoek weet niemand wat de uitkomst is.

Wij zijn van mening dat de beoogde hoeveelheid woningen ook in een alternatief plan gerealiseerd kan worden, waarvoor dan wel geringe aanpassingen binnen de bestaande (reeds verkleinde) bouwvlakken kunnen plaatsvinden.

## VvE "IJsselstaete"

Binnen het beeldkwaliteitsplan traject zijn de bouwvlakken verkleind tot blokken die weergeven waar er gebouwd gaat worden om de gewenste volumes te realiseren. Het heroverwegen van de ruimtes binnen de bouwvlakken biedt de ruimte voor een alternatief, waarbij het aantal woningen niet perse kleiner wordt, maar het aantal bouwlagen wel aangepast kan worden. De heer Kuipers stelt dat het onderzoeken van een alternatieve plan onderbouwd is afgewezen. Merkwaardig dat over deze onderbouwing met ons nooit enige afstemming is geweest.

Tijdens de raadsvergadering van 14 november 2019 staat het goedkeuren van de Stedenbouwkundige visie op de agenda. In onze inspreekboodschap geven wij aan dat we graag op een constructieve wijze in gesprek blijven. Per slot van rekening is het corrigeren van een weeffout in dit stadium qua tijd en geld te verkiezen boven een kostbare correctie achteraf.

Tijdens de raadsdiscussie van 14 november 2019 wordt door de raadsleden uitsluitend gesproken over de huisvesting van "starters, zorgwoningen, doorstromers, verpleegwoningen" en doelgroepen "Wulverhorst, Abrona en Onderling Sterk". De Stedenbouwkundige visie gebaseerd op de eerste schetsen van 17 september 2019 (met de onvermijdelijke Heemraadsingel aanpassingen) wordt door de raadsleden unaniem aanvaard.

De vastgestelde Stedenbouwkundige visie vormt daarna de basis voor de opstellen van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan en het (ontwerp)bestemmingsplan. Duidelijk wordt dat ondanks alle toezeggingen (op detailveranderingen na) alternatieven niet bespreekbaar zijn.

Aangezien de stedenbouwkundige visie door de raad is goedgekeurd op 14 november 2019 constateert de heer Kuipers dat er geen dwingende redenen zijn om de goedgekeurde visie te herzien of om een alternatief te onderzoeken. Hij stelt dat de jaarlijkse woningbehoefte in Oudewater 30 tot 40 woningen per jaar is, in plaats van de 11 woningen per jaar waarvan melding is gemaakt in het coalitieprogramma 2018 – 2022. Bovendien geeft de heer Kuipers aan dat er is nog sprake is van een inhaalslag doordat de woningproductie de afgelopen jaren is achtergebleven. Dit is in tegenspraak met de alle publicaties en uitspraken, waarin namens de gemeente wordt uitgedragen dat de Schuylenburcht woningen gefaseerd gebouwd en opgeleverd moeten gaan worden, omdat er anders woningen toegewezen gaan worden naar mensen buiten Oudewater. Wij zijn van mening dat het achterblijven van de woningproductie in Oudewater niet automatisch inhoudt dat dit uitsluitend gecompenseerd moet worden in de herontwikkeling van Schuylenburcht.

Ook de opmerking voor wat betreft de 'maat en schaal', dat het gebouw IJsselstaete slechts beperkt lager is dan de geplande Schuylenburcht met een bouwhoogte van 18-19 meter is suggestief. De werkelijke hoogte van IJsselstaete is 13,7 meter (in plaats van de genoemde 15-16 meter), waarbij aangemerkt moet worden dat de vijfde woonlaag een terugliggende woonlaag is, waardoor het visuele aspect ten aanzien van bouwhoogte aanmerkelijk anders is.

Ook de bebouwing van plan Papenhoef is aanmerkelijk lager dan gesuggereerd (circa 14 meter, zie voor de details van de bouwhoogte het bestemmingsplan), waarbij eveneens geldt dat de terugwijkende kap visueel ruimte biedt.

De afstand van de J.J.Vierbergenweg tot IJsselstaete en de nieuwe Schuylenburcht zijn vergelijkbaar (circa 13 meter), terwijl IJsselstaete door de terugliggende woonlaag aan de straatzijde 12 meter hoog is (gemeten incl. de balustrade van de dakterrassen) versus de 18-19 meter hoogte van de nieuwe Schuylenburcht.

## VvE "IJsselstaete"

Maar de kern van het dispuut gaat niet over deze details. Het voorgenomen bouwvolume past niet binnen de kadastrale grenzen van de Schuylenburcht locatie. De voorgenomen bouwhoogte van 6 woonlagen is reeds in de eerste schetsen bepaald en daarna wordt er onwrikbaar aan vastgehouden. Zonder dat de noodzaak van deze bouwhoogte is aangetoond. Er is geen bereidheid om serieus een alternatief te onderzoeken.

Wij vinden het opvallend dat het nog niet goedgekeurde beeldkwaliteitsplan al op 30 januari 2020 is gepresenteerd aan de welstandscommissie. Ook vinden wij het opvallend dat recente nieuwe ontwikkelingen, zoals Westerwal, geen invloed hebben op de onderhanden bouwplannen.

In de verwachting hiermee een passende reactie te geven op het document "Beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht Oudewater" van 6 april 2020,

Namens de bewoners van het appartementencomplex IJsselstaete:

Frans Verbeij – [fransverbeij@hetnet.nl](mailto:fransverbeij@hetnet.nl)

Hans Britsemmer – [hbritsemmer@caiway.nl](mailto:hbritsemmer@caiway.nl)