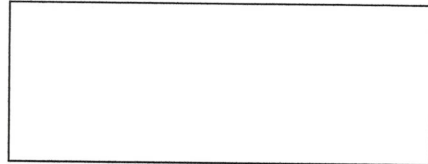
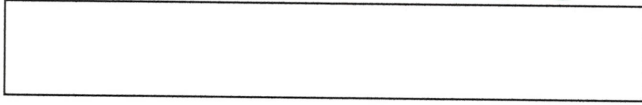


VvE "Ijsselstaete"



Boodschap aan de Burgemeester en Wethouders, de Gemeenteraad van Oudewater, en de politieke partijen v.w.b. het beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht.

Oudewater, 18 maart 2020.

Geachte raadsleden,

Waarschijnlijk wordt in het eerst volgende Forum Ruimte de finale versie van het beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht aan U gepresenteerd. Dit is ter voorbereiding voor het verkrijgen van uw goedkeuring tijdens de daaropvolgende gemeenteraad vergadering.

Wij, de bewoners van Ijsselstaete, doen een dringend beroep op U om **dit plan niet goed te keuren**. Wij zijn van mening dat het bouwvolume (het aantal te bouwen woningen) en de bouwhoogte (van 6 bouwlagen) niet passend is voor de locatie Schuylenburcht.

Omdat de herinrichting van de Schuylenburcht op korte afstand recht tegenover onze woonkamers plaatsvindt en ons uitzicht voor de rest van ons leven indringend zal bepalen, zijn wij van mening dat **wij belanghebbenden zijn**.

Wij zijn op 17 september vorig jaar voor het eerst geconfronteerd met de plannen voor de herontwikkeling van de Schuylenburcht locatie. Alleen commentaar geven vinden wij iets te gemakkelijk. Om een zinvol gesprekspartner te kunnen zijn, zal je je eerst moeten verdiepen in de materie en de voorgestelde plannen.

Onze bezwaren (het bouwvolume en de bouwhoogte) hebben wij in de afgelopen vijf maanden bij iedere gelegenheid uitgesproken en schriftelijk bevestigd. Wij hebben de plannenmakers positief, constructief en met respect behandeld. Inhoudelijk commentaar en niet op basis van emoties. Misschien was dit naïef van ons, omdat er hierdoor de indruk is gewekt dat wij en onze bezwaren makkelijk genegeerd konden worden.

Wij hebben vanaf het begin bezwaar gemaakt tegen het bouwvolume (het aantal woningen) en de bouwhoogte (zes woonlagen). Wij hebben volumeschetsen gemaakt om te oordelen of onze bezwaren redelijk en haalbaar zijn. Onze volumeschetsen tonen aan dat er alternatieve oplossingen mogelijk zijn. Wij hebben het gebouw Papenhoeflaan 49 als voorbeeld genomen, omdat dit gebouw **voldoet aan alle eisen** die de raad aan nieuw te bouwen woningen heeft gesteld.

Helaas, de door de gemeente geboden ruimte voor inspraak werd door de gemeente beperkt tot minimale aanpassingen binnen de al getekende bouwvlakken.

Het aantal woningen, het bouwvolume, de bouwhoogte en zo voorts **waren niet bespreekbaar**.

In de ontwikkelfase van de Stedenbouwkundige visie is er, ondanks onze bezwaren, niet gekeken naar alternatieve mogelijkheden.

In de raadsvergadering van 14 november 2019 heeft U, zonder enige (alternatieve) keuze optie, de Stedenbouwkundige visie goedgekeurd. Kiezen uit één is geen keuze, dat is **dictatuur**. **Met uw goedkeuring** is de opdracht aan Woningraat voor het ontwikkelen van het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft het bouwvolume en de bouwhoogte **in beton gegoten**.



In plaats van een ver-van-ons-bed-discussie over de herinrichting van de Schuylenburcht willen de bewoners van IJsselstaete U, als

raadsleden, actief in deze discussie betrekken. Bedenk: Gemakzucht van uw kant kan snel ontaarden in nalatigheid.

Wat wij willen is eenvoudig te realiseren. Geef (via Woningraat) aan Van Hoogevest architecten de opdracht om **een alternatief** te tekenen. Neem als uitgangspunt het huidige beeldkwaliteitsplan en schets in de drie bouwvlakken aan de J.J.Vierbergenweg gebouwen van max. vier woonlagen hoog. Het resultaat zal geen ruimte bieden aan 69 appartementen, maar aan 59 appartementen.

Bepaal dan in een politieke discussie de voor Oudewater noodzakelijke groei in woningen. Vraag aan Woningraat (en Van Hoogevest architecten) om aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan te tekenen, welke nodig zijn om de noodzakelijke groei in woningen te realiseren. Met deze aanpak blijven de investeringen in het beeldkwaliteitsplan voor een groot deel behouden. Wij hebben voor U **een voorbeeldschets** met diverse mogelijkheden als bijlage toegevoegd.

Deel de uitkomst, uw afwegingen en uw keuzes met alle belanghebbenden. Wij verwachten dat U hiermee het draagvlak voor de herinrichting van de Schuylenburcht bij de Oudewateren herstelt en dat de omwonenden uw afwegingen en keuzes zullen respecteren.

Is onze vraag over het aantal te bouwen woningen absurd?

In de prestatie afspraken 2019 tussen de gemeente en Woningraat staat dat er behoefte is aan 11 woningen per jaar. In de Wijngaardstraat worden 21 woningen opgeleverd (in 2020), voor Schuylenburcht staan er 69 gepland (in 2022-2024) en in Oranjepark II 20-26 (in 2025).

Een gepland aantal nieuwbouw woningen dat ruim toereikend is voor **de komende 10 jaar**.

Met de projecten Westerwal, Oranje Bolwerck en Stateneiland nog in portefeuille.

Onze conclusie: een discussie over het aantal te bouwen woningen Schuylenburcht is verantwoord.

Is onze vraag over de bouwhoogte van zes bouwlagen absurd?

Wij vinden de bouwhoogte van 18-19 meter (met een liftopbouw van ong. 1,5 meter) te hoog, in relatie met de omgeving Vierbergenweg. De gebouwen IJsselstaete en Plan Papenhoef zijn aanmerkelijk lager. De bouwhoogte voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan.

Wij waren gewend aan een uitzicht op het Schuylenburcht gebouw van vier woonlagen. Wij vinden het belangrijk dat de nieuwe gebouwen qua omvang, aanzicht en structuur **'in maat en schaal'** afgestemd zijn op de directe omgeving.

Onze conclusie: discussie over het de bouwhoogte is verantwoord, omdat de locatie beeldbepalend is voor Oudewater en passend moet zijn met de omgeving. Het uitzicht voor de 34 appartementen van IJsselstaete wordt permanent veranderd en vereist een afgewogen besluitvorming.

Is onze vraag voor een alternatief plan absurd?

Dit zijn de door U zelf afgegeven richtlijnen:

In de door de raad aangenomen motie met visie elementen 2018 staat: "dat de kwaliteit van de bouwprojecten moet aansluiten bij de omgeving". In de Stedenbouwkundige visie staat: "in 'maat en schaal' is afstemming vereist met de bebouwing aan de Vierbergenweg".

VvE "IJsselstaete"

En als afsluiter: in het coalitie programma 2018-2022 staat dicterend geschreven: "de planontwikkeling verloopt zo veel mogelijk in

overleg met inwoners. Een goede inwonersparticipatie is hierbij van belang".

Onze conclusie: keuze uit één is geen keuze. Al onze wijzigingsvoorstellen (m.u.v. kleine aanpassingen bij de Heemraadsingel) zijn gebagatelliseerd en genegeerd. Een ingrijpend bouwbesluit vereist welbewuste keuzes, afwegingen en daarna pas besluiten. Zonder alternatief is er geen keuze.

Per slot van rekening is het corrigeren van een weeffout in dit stadium qua tijd en geld te verkiezen boven een kostbare correctie achteraf.

Soms lijkt het alsof technocraten (zoals de externe stedenbouwkundige) het voor het zeggen hebben in dit land. In een democratie past een dialoog in plaats van een monoloog met een dwingend kader.

Wij vragen U dringend om alternatieve opties te onderzoeken.

Als U niet oppast is het gemeentelijk 'woningdoel' straks gehaald, maar het vertrouwen in de politiek als sneeuw voor de zon verdwenen.

Heroverweeg het aantal woningen en onderzoek een alternatief voor de maximale bouwhoogte.

Wilt U niet aan ons verzoek voldoen: "Wees dan ook een vent" zeg dan als politicus eerlijk dat dat je het woon- en leefklimaat in Oudewater niet meer belangrijk vindt.

Wij zijn onze naïviteit voorbij. Als ons verzoek aan U om serieus te kijken naar alternatieven voor het aantal te bouwen woningen, het bouwvolume en de bouwhoogte niet wordt ingevuld, dan rest ons niets anders dan de wettelijke bezwaar- en beroepsprocedures toe te passen. Dit willen we graag met uw betrokkenheid voorkomen.

Namens de bewoners van het appartementencomplex IJsselstaete:

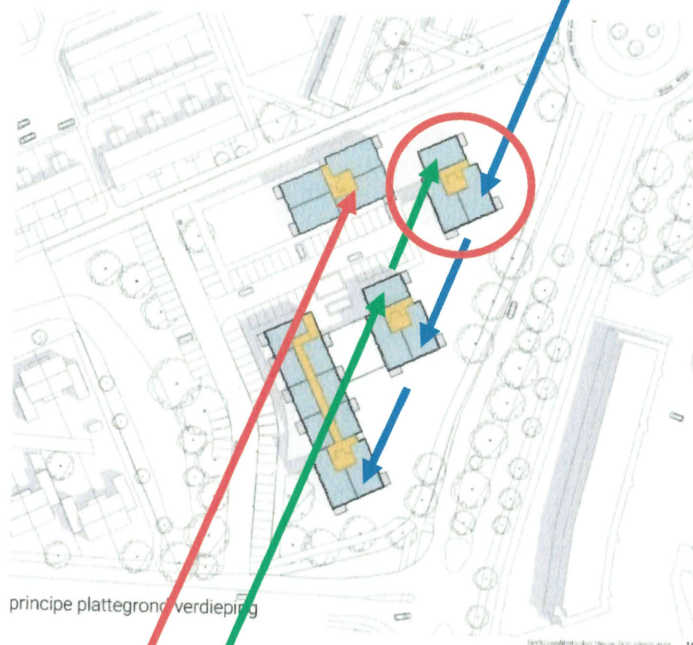
VvE "Usselstaete"

Voorbeeld schets van een alternatieve herinrichting Schuylenburcht.

Verwijder 2 bouwlagen tot een bouwhoogte van 4 bouwlagen = reductie van 4 woningen
Verwijder 1 bouwlaag tot een bouwhoogte van 4 bouwlagen = reductie van 2 woningen
Verwijder 2 bouwlagen tot een bouwhoogte van 4 bouwlagen = reductie van 4 woningen
Totale reductie = 10 woningen (van 69 naar 59)

Type woningen

- 48x 3-kamer woning 65-85 m²
- 21x 2-kamer 50m²
- totaal 69 appartementen
- Interne ontsluiting. Geen galerij.

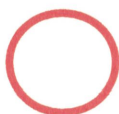


Suggestie/optie:

Voeg toe 1 woning tot een bouwhoogte van 3 naar 4 bouwlagen = toevoeging van 1 woning
Voeg toe 1 woning tot een bouwhoogte van 3 naar 4 bouwlagen = toevoeging van 1 woning
Totale toevoeging = 2 woningen (van 59 naar 61)

Aanvullende suggestie/optie:

Voeg op het rechter deel bij de Heemraadsingel 2 woningen toe tot een bouwhoogte van 4 woonlagen = toevoeging van 2 woningen extra (het gebouw wordt nu 4-3 woonlagen).
Overweeg om het linkerdeel bij de Heemraadsingel te verlagen van 3 naar 2 woonlagen.



Richt dit gebouw in overeenkomstig het gebouw aan de Heemraadsingel met 4 woningen per woonlaag = toevoeging van 3 woningen (ook dit gebouw wordt nu 4-3 woonlagen).

Totale toevoeging = 3 - 5 woningen (van 61 naar 64-66)