



provincie Utrecht

Fysieke leefomgeving

GEMEENTE OUDEWATER
Ingekomen:

29 MEI 2012

Regnr.:

Archimedeslaan 6
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111

www.provincie-utrecht.nl

Gemeente Oudewater
Postbus 100
3420 DC OUDEWATER

VERZONDEN 23.05.12

Datum	22 mei 2012	Team	GRO
Zaaknummer	Z-GRO_VBP-2012-1542	Referentie	J.G. Kentie
Briefnummer	80B01EF6	Doorkiesnummer	030-2582743
Uw email van	10 april 2012	Faxnummer	030-2582564
Uw nummer	ALGUIT-2616	E-mailadres	Hans.Kentie@Provincie-Utrecht.nl
Bijlage(n)		Onderwerp	Reactie voorontwerpbestemmingsplan Hekendorperweg 36 (touwbaan)

Geacht college,

Op 2 februari 2012 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan Hekendorperweg 36 toegezonden. Daar wij door onduidelijke oorzaak uw verzoek niet hebben ontvangen, heeft u op 10 april ambtelijk per email het voorontwerpbestemmingsplan aan ons toegezonden.

In bovengenoemde email heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens verzoekt u ons college middels een afwijkingsprocedure ten behoeve van dit plan de rode contour aan te passen. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS; voorheen Streekplan Utrecht 2005-2015).

In de provinciale Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld door Provinciale Staten op 23 juni 2008) zijn de provinciale ruimtelijke belangen benoemd, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om deze belangen te borgen en te realiseren wordt zo nodig het instrumentarium uit de Wro ingezet.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV), die op 24 december 2009 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Bij de beoordeling van uw verzoek om af te wijken van de rode contour heb ik mij vooral gebaseerd op hoofdstuk 4 'Landelijk gebied' van de PRV. Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij vooral gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.



II. Afwijkingsverzoek

Het complex van de touwfabriek te Oudewater is in meerdere opzichten van belang voor de provincie. Het geheel is weliswaar op relatief korte afstand van de kern gelegen, echter manifesteert zich als object markant in het open weidelandschap van dat deel van het Groene Hart. Voorts is het object als industrieel erfgoed c.q. laatste exponent van een specifieke oude industriële tak in het Utrechtse van groot belang in cultuurhistorisch opzicht. Om die reden is het complex dan ook door Provincie Utrecht als 'erfgoedparel' aangemerkt. Ook is het vanuit recreatief oogpunt een aanvulling op het touwmuseum te Oudewater en als zodanig ook te beleven in het landschap. In uw plan is een bezoekerscentrum opgenomen. Voorts beschouw ik de touwfabriek, en dan met name het product touw, als typerend voor de geschiedenis van uw gemeente.

Al enkele jaren is ambtelijk overleg met u gevoerd over het behoud van het complex en de transformatie. Hoewel het aantal woningen op zich fors is te noemen, vindt in feite geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats. Gelet op de diverse hiervoor genoemde belangen acht de afdeling het verantwoord mee te werken aan de transformatie. Het project voegt zich landschappelijk in de omgeving.

U verzoekt om toepassing te geven aan artikel 4.1, lid 5 van de PRV. Middels dit artikel wordt het mogelijk gemaakt dat verstedelijking in het landelijk gebied in aansluiting op het stedelijk gebied onder voorwaarden plaatsvindt. Ik ben van mening dat het niet noodzakelijk is en zelfs ruimtelijk onwenselijk om voor het voorliggende plan een ontheffing te verlenen, waarmee wordt afgeweken van de huidige rode contour. Deze afwijkingsprocedure is bedoeld om te anticiperen op een verruiming van de rode contour. Vanuit ruimtelijk oogpunt krijgt de rode contour in dat geval een onlogische uitstulping en bij het overnemen van de bestemmingsplangrens als bepalend voor de contourverlegging, wordt de mogelijkheid gecreëerd om het tussengelegen groengebied te bebouwen. Bebouwing van dit tussenliggende groengebied vind ik landschappelijk niet aanvaardbaar.

Gelet op de uniciteit van het project en de locatie acht ik het beleidsmatig verantwoord en wenselijker om aan voorliggende ontwikkeling mee te werken door het complex aan te merken als bebouwingsenclave. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing in de groene zone tussen het complex en de kern Oudewater voor bebouwing geschikt raakt.

De aanmerking van het complex als 'bebouwingsenclave' brengt met zich mee dat artikel 4.2 van de PRV van toepassing is. Middels dit artikel hebben Provinciale Staten het mogelijk gemaakt dat verstedelijking in bebouwingsenclaves plaats kan vinden, mits verstedelijking resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande bebouwingsenclave en belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Voorts dient een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing.

Alhoewel het hier gaat om een aanzienlijke hoeveelheid woningen, blijft de footprint van het bebouwde cluster onveranderd en ben ik van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van omringende functies. Ook de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Tot deze conclusie kom ik, aangezien er sprake is van een koppeling van nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie en de grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw past binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Ook worden cultuurhistorische waarden behouden en versterkt. Voorts wordt aansluiting gevonden bij de omliggende bebouwing. Het plan wordt ondersteund door het



beeldkwaliteitsplan "Locatie Touwfabriek Van der Lee" d.d. 25 maart 2011. Aan de voorwaarden als gesteld in de PRV wordt dan ook voldaan.

Ik kom tot de conclusie dat er geen ontheffing dient te worden verleend. Dit resulteert in (procedurele) tijdswinst en is beleidsmatig wenselijker. Temeer daar mijn conclusie wordt gedeeld met mijn portefeuillehouder, wil ik u verzoeken uw ontheffingsverzoek in te trekken.

III. Planbeoordeling

Voorliggend bestemmingsplan betreft een ontwikkeling die een directe relatie heeft met Touwfabriek G. Van der Lee B.V. Deze touwfabriek bestaat sinds halverwege de 16^e eeuw en is sinds 1880 gelegen aan de Hekendorperweg. Zoals ik hierboven aangaf kent de provincie aan het complex een grote cultuurhistorische waarde toe.

Kenmerkend zijn ondermeer de oude lijnbaan van ca 300 m x 7 m, het teerhuis, een magazijn, een open zijbaan, spinnerijgebouw, ketelhuis en de schoorsteen. Een aantal van deze gebouwen zijn cultuurhistorisch zeer waardevol en om die reden als rijksmonument aangemerkt. De productie van touw vindt thans plaats vooraan op het complex in een moderner gebouw.

De monumentale gebouwen dienen gerestaureerd te worden. Om dit te kunnen financieren wenst de eigenaar de niet-monumentale bebouwing aan de achterzijde van het complex (de locatie 'Zeven Huizen') te vervangen door woningen. Voorts zullen enkele karakteristieke gebouwen worden getransformeerd naar wonen met inpandige parkeermogelijkheid. Uitgangspunt is dat het toekomstig gebruik recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de locatie als uniek overblijfsel van de touwindustrie. Door bedrijfbebouwing op het achterste deel van het terrein geschikt te maken voor woonbebouwing komen er middelen beschikbaar om de restauratie van de monumentale gebouwen en de beleving van de fabricage in stand te houden.

Middels herbouw/vervangende nieuwbouw en restauratie worden binnen dezelfde footprint van het complex 39 woningen, een woonwerkstudio, 26 overdekte parkeerplaatsen, 6 bergingen en een bezoekerscentrum beoogd. Het geheel wordt ontsloten op de naastgelegen woonwijk. Het voorste gedeelte van het complex omvat de oude lijnbaan en de huidige productieruimten en blijft de (bedrijfs)functie als touwfabriek houden. Dit voorste gedeelte maakt geen onderdeel uit van uw plangebied.

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Cultuurhistorie

Bezien vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid spelen er in dit gebied geen "provinciale belangen" met betrekking tot cultureel erfgoed of archeologie die worden benadeeld. In de *nieuwe* Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie die onlangs als ontwerp ter inzage heeft gelegen is op voorliggende ontwikkeling voorgesorteerd.

Als erfgoedparel is deze locatie van groot belang. In het kader van de 'Subsidieregeling Erfgoedparels' heeft in 2011, in het kader van de beoogde ontwikkeling, een subsidietoekenning plaatsgevonden met betrekking tot een gedeeltelijke herinvulling van de historische bebouwing. Voorliggend



bestemmingsplan wijkt niet af van de informatie die aan de provincie is overlegd met betrekking tot de procedure Erfgoedparels.

Ik wil u graag aanbevelen in de plantoelichting meer aandacht te schenken aan het aspect cultuurhistorie, aangezien mijn inziens op summere wijze kort ingegaan wordt op de ontstaansgeschiedenis van de touwfabriek. Hetzelfde geldt voor de monumenten; fabriekscomplex, touwbaan, fabriekshal en de schoorsteen. Dit verdient méér aandacht, mede omdat voorgestane ontwikkeling een nauwe samenhang heeft met het rijke verleden van de touwfabriek hetwelk onder meer fysiek, beleidsmatig en financieel tot uitdrukking komt. Voorts verschaft de (met name cultuurhistorische) uniciteit van het complex mogelijkheden voor toepassing van artikel 4.2 (bebouwingsenclaves). Het lijkt mij om deze redenen dan ook goed om de samenhang in planologisch opzicht te benadrukken. Dit kan middels het opnemen en conserverend bestemmen van de oude lijnbaan, de huidige productieruimten en de bedrijfswoning.

Tot slot wil ik met betrekking tot dit onderwerp er op wijzen dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een (bouw-)historisch onderzoek. Dit ontbreekt echter.

Recreatie/toerisme

Aan het aspect recreatie/ toerisme wordt in de plantoelichting voorbij gegaan. Onduidelijk is wat het doel is van de vestiging van het bezoekerscentrum. Mijn inziens liggen er kansen voor wandel- en fietsroutes. Voorts vraag ik me af op welke wijze een relatie wordt gelegd met het in de kern van Oudewater gevestigde touwmuseum. Gelet op de historie van deze locatie en het te realiseren bezoekerscentrum, waarmee recht wordt gedaan aan het verleden van de touwindustrie, acht ik het een aanbeveling waardig om alsnog nader aandacht te besteden aan dit aspect.

Volledigheidshalve verzoek ik u op basis van het bovenstaande om het gehele terrein van de historische bebouwing en de touwbaan als geheel (integraal) in het plan op te nemen.

Landschap

Het bestemmingsplangebied ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart. Nu wordt nog verwezen naar oud beleid. Ik wil u er dan ook op attenderen dat de kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn uitgewerkt in de kwaliteitgids Utrechtse landschappen, katern Groene Hart.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het kenmerkende slotenpatroon van het open veenweidegebied met zijn karakteristieke langgerekte verkaveling. Omtrent de uitwerking wil ik twee opmerkingen maken. Ten eerste is het slotenpatroon rond de locatie typerend voor het Groene Hart. Het goed zichtbare wateroppervlak van de sloten is daarin kenmerkend. De sloten hebben aan de noordkant deels een groenbestemming. Dit is niet in overeenstemming met de ontwerpschetsen in de toelichting. Ten tweede is de ontsluiting landschappelijk niet aanvaardbaar vanwege de twee bochten met een diagonale oversteek naar de woonwijk. Landschappelijk is een rechte doorsteek, zoals te zien is in figuur 2.4 van Bosch en Slabbers en het beeldkwaliteitplan, goed ingepast in de verkavelingsstructuur.

IV. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen. Voorts wil ik u verzoeken om uw verzoek om af te wijken van de rode contour wilt intrekken, gelet op de onder II opgenomen beleidsverantwoording.



provincie :: Utrecht

Ik verzoek u met klem om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met De heer J.G. Kentie van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

mr. W.G. Takken

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Vanaf maandag 16 april is het nieuwe adres van de provincie Utrecht: Archimedeslaan 6, 3584 BA in Utrecht. Onze overige contactgegevens veranderen niet. Ook het postadres blijft gelijk.