

TOUWTJESMETHODE

Provinciale ruimtelijke verordening

In Artikel 4.1 lid 5 is omschreven onder welke voorwaarde de provincie zou kunnen meewerken een oppervlakte neutraal verlegging van de 'rode contour'.

- 4.1.5. In afwijking van het bepaalde van het derde lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' ten behoeve van verstedelijking onder de volgende voorwaarden:
- a. verstedelijking vindt plaats in aansluiting op een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk gebied';
 - b. verstedelijking vindt niet plaats in landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten of in waterplassen en waterbergingslocaties;
 - c. de beoogde verstedelijking naar aard en omvang niet door herstructurering of intensivering van bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en alternatieven ontbreken;
 - d. indien de oppervlakte aan nieuwe verstedelijking wordt gecompenseerd door het schrappen van een voor een bebouwing geschikte locatie elders binnen en aan de rand van het stedelijk gebied, is de voorwaarde genoemd in het vijfde lid, onder sub c, niet van toepassing.

De beoogde locatie grens aan het stedelijk gebied. Het gebied wordt verder nog omsloten door volkstuinten welke als recreatiegebied is bestemd en een ontsluitingsweg van de kern. Het gebied heeft geen specifieke kwaliteiten zoals benoemd in art. 5 lid b.

Het onderbouwen dat er geen alternatief voor handen is wordt in de verordening onder 4.5 lid d niet noodzakelijk geacht als de nieuwe verstedelijking in omvang wordt gecompenseerd. Een compensatielocatie is aangewezen aan de Grote Gracht, is voor bebouwing geschikt aangezien het tuinen betreft van enige omvang en binnen de rode contouren is gelegen. Daarnaast ligt het aan de rand van het stedelijk gebied. Desalniettemin is wel een onderbouwing geschreven van de keuze voor deze locatie. Hiervoor heeft MKB adviseurs de meest voor de hand liggende locaties beschreven en beoordeeld op onder andere de ruimtelijke- en financiële randvoorwaarden en de ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied. Zij hebben vervolgens een conclusie verbonden met een advies aan de gemeente Oudewater. De gemeente Oudewater heeft het advies overgenomen.

Per brief d.d. 12 februari 2008 heeft de provincie Utrecht ambtelijk antwoord gegeven op de het principe verzoek van de gemeente Oudewater over de bereidheid van de provincie om medewerking te verlenen aan een oppervlakteneutrale verlegging van de rode contour.

In de brief heeft de provincie de volgende voorwaarden gesteld die wenselijk zijn voor een succesvolle toepassing van de afwijkingsbevoegdheid en komen overeen met de in de verordening genoemde voorwaarden.

- Het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid moet zijn gebaseerd op een ontwerpbestemmingsplan of art. 19 procedure.
- Motivatie dat er binnen de rode contouren geen alternatief voor handen is.
- De behoefte van een supermarkt van 1500 m² BVO dient onderbouwd te worden.
- Aangeven waar de gekapte bomen worden gecompenseerd.
- In het verzoek moet worden aangegeven welke methode wenst te worden toegepast. Touwtjesmethode of afwijkingsbevoegdheid. De touwtjesmethode heeft de voorkeur van de provincie.

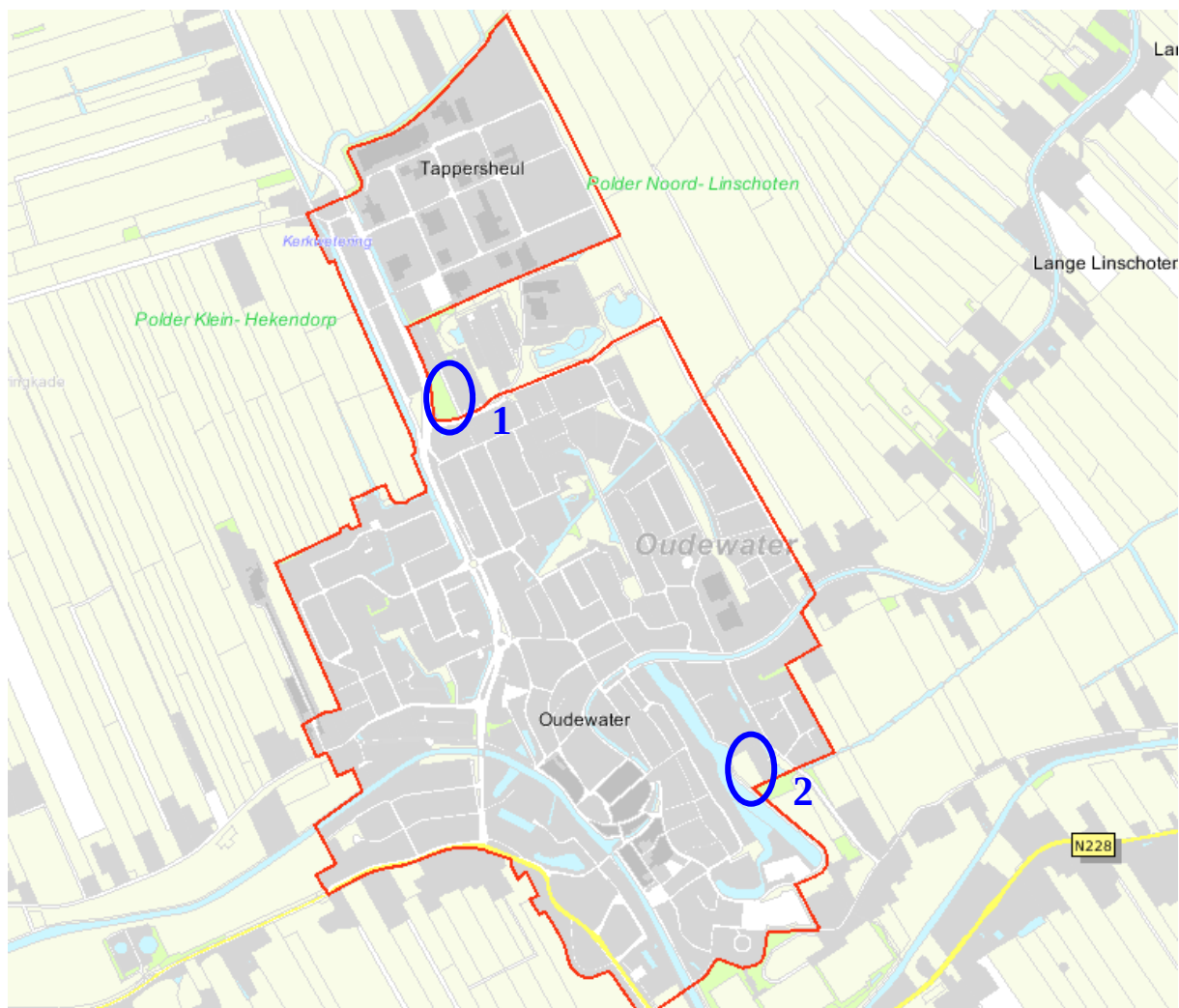
Om antwoorden te geven op deze vragen en wensen is de opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan in gang gezet. Er is een beschrijving gemaakt van de locaties in Oudewater die op het eerste gezicht voor de hand liggen om de supermarkt naar te verplaatsen. Daarnaast dient het DPO, dat tevens opgesteld is voor het bestemmingsplan, als onderbouwing van de m² supermarkt. In het bestemmingsplan is de compensatie voor de bomen opgenomen in de paragraaf 4.11.

Hieronder is op kaarten de plankaart van de boogde locatie, de plankaart van compensatielocatie en de kaart met de rode contour opgenomen.



Figuur 1 Plankaart van de beoogde locatie

De locatie heeft de bestemming Groenvoorziening en laat alleen bouwwerken geen gebouw zijnde toe. Aangrenzend noordoostelijk gelegen recreatiebestemming en ten zuiden en westen verkeersdoeleinden.



Figuur 2

In de kaart is met 1 de boogde locatie voor de nieuwe supermarkt aangeduid. De compensatielocatie is met 2 aangeduid.

De compensatielocatie valt onder bestemmingsplan Kern Oudewater (2006) De bestemming is overwegend 'Tuinen'. Tuinen hebben anders dan Erf geen bebouwingsmogelijkheden. Omdat deze binnen de rode contouren valt is deze, door bestemmingsplan wijziging, wel een locatie die voor bebouwing geschikt is. Door de rode contouren te verleggen komt deze locatie buiten de rode contouren te liggen en is zekerheid verkregen dat deze niet meer voor bebouwing in aanmerking komt. De locatie is in omvang gelijk of groter dan de beoogde locatie voor de nieuwe supermarkt.



Figuur 3 Verbeelding compensatielocatie