

Productie I

Visie herontwikkeling Westerwal

Inleiding

Iedere Oudewaterenaar is de deplorabele aanblik van de Westerwal een doorn in het oog. Iedereen vindt dat het braakliggende terrein van de voormalige olieslagerij en de mengvoederfabriek en de verrommelde westkant van de oude stad een nieuwe bestemming moet krijgen. En bijna iedereen heeft er gedachten over hoe dat het best kan gebeuren. Mede daardoor zijn de afgelopen jaren tal van meer en minder ambitieuze plannen de revue gepasseerd, vooralsnog zonder dat er een spa de grond in is gegaan. Van een binnenstedelijke VINEX-wijk boordevol eengezinswoningen, tot een stadspark met zandstrand aan de Hollandsche IJssel. Ziedaar de valkuil van de grote betrokkenheid van de inwoners bij een unieke locatie. Het leidde tot polarisatie, verstarring en apathie. Een slepend juridische steekspel tussen de projectontwikkelaar en de belangrijkste gebruiker was echter de grootste boosdoener. De hoogste rechter heeft het pleit uiteindelijk beslecht, met als uitkomst dat Machinefabriek De Hollandsche IJssel blijft waar hij staat. Nu de patstelling opgeheven is, heeft de coalitie van De Onafhankelijken en de VVD-D66 de regie genomen voor de herontwikkeling van de Westerwal en omgeving. Te beginnen met het formuleren van een visie op hoofdlijnen. De visie is bedoeld als start van het proces om te komen tot een uitgewerkt integraal programma. Uitgangspunt daarbij is de Nota van Uitgangspunten die de gemeente en Machinefabriek De Hollandsche IJssel als belangrijkste stakeholder naast de eigenaren hebben afgesloten.

De visie is gebaseerd op de volgende hoofddoelen, functies en randvoorwaarden.

Hoofddoelen

1. Vergroten en versterken van een vitale en levendige binnenstad.
2. Herstel van de relatie van de stad met het water.
3. Herstel van historische structuur van de stad (met name door verbinden en functioneel maken van de grachten).
4. Verminderen verkeers- en parkeerdruk van de huidige binnenstad.
5. Integrale ontwikkeling westkant van de oude stad (Westerwal plus randen (Goudse straatweg, Zwier Regelinkstraat. In tweede instantie Noord-IJsselkade (voormalige wasserij en Schuylenburcht).

Functies

1. Goede bereikbaarheid van het huidige centrum door middel van een voetgangersbrug over de Hollandsche IJssel.
2. Horecavoorzieningen met terras aan het water.
3. Aanlegplaatsen voor sloepen in de Kleine Gracht en 'Gladde Baan' en aanlegplaatsen voor grotere pleziervaart aan de (nieuwe) kades van de Hollandsche IJssel en in de passantenhaven.
4. Parkeervoorziening voor bezoekers binnenstad, bij voorkeur verdiept aangelegd
5. Hoogwaardige binnenstedelijke ontwikkeling met zorgvuldige inpassing van woningbouw.
6. Culturele voorziening en retail (indien mogelijk).

Randvoorwaarden

1. De herontwikkeling van Westerwal verloopt budgetneutraal voor de gemeente.
2. De 'vrijgespeelde' fabriekshal blijft in alle scenario's behouden.

Vier Scenario's

De herontwikkeling van Westerwal kan verlopen via verschillende scenario's en tijdpaden, afhankelijk van de complexiteit van de opgaven, eigendomsverhoudingen en milieuwetgeving. Integrale ontwikkeling is uitgangspunt. Op grond van de huidige inzichten onderscheiden we vier scenario's:

Scenario I:

De huidige machinefabriek blijft functioneren in zijn huidige vorm. Het "Arcadisplan" is dan een goede leidraad om verder uit te werken, met als uitgangspunt een verdiept parkeerdek voor auto's onder de bebouwing op de locatie van de voormalige olieslagerij Brinkers.

Scenario II:

Binnen de opzet van het Arcadisplan vervalt de machinefabriek. Deze verhuist naar elders. Dan ligt het voor de hand woningbouw te ontwikkelen op het voormalige fabrieksterrein en de voormalige Brinkerslocatie in te richten als groen evenemententerrein. De zuidelijke fabriekshal blijft behouden als industrieel erfgoed met een nieuwe functie.

Scenario III:

De passantenhaven in het "Arcadisplan" vervalt om budgettaire redenen. In dat geval kunnen op deze locatie appartementen en een parkeervoorziening worden gerealiseerd.

Scenario IV:

Alleen de Westerwal blijkt te ontwikkelen, terwijl de machinefabriek geheel in bedrijf blijft. In dit scenario is een aantal hoofddoelen niet te ontwikkelen. Er is nauwelijks integraliteit, minder plaats voor water en woningbouw en minder kans op een sluitende exploitatie voor de gemeente. Dit is het meest ongunstige scenario dat zo mogelijk voorkomen moet worden. Daartoe moet het (nieuwe) college van B&W zo spoedig mogelijk de onderhandelingen starten met alle eigenaren en gebruikers van het plangebied (Westerwal en 'randen')

Ignace Boreel & Wim Knol

Februari 2018