

An aerial photograph of a town, likely Westerveld, surrounded by a dense network of green agricultural fields. A river or canal winds through the landscape, passing through the town. The sky is filled with soft, white clouds. The text is overlaid in white, bold, sans-serif font.

**STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
WESTERWAL OUDEWATER**

18 FEBRUARI 2020

“Met het ontwikkelen van de Westerwal wordt de binnenstad niet alleen uitgebreid, maar ook levendiger, vitaler en aantrekkelijker. Er wordt bovendien sterk ingezet op het verbinden: met de stad, het groen en het water.”



VOORWOORD

In het voorjaar van 2019 is West 8 geselecteerd om een stedenbouwkundig plan te maken voor de Westerwal in Oudewater. Een gecompliceerde opgave binnen een context van 35 jaar planontwikkeling met betrokken stakeholders. Met opgaven op gebied van cultuurhistorie, archeologie, waterstructuur, mobiliteit en financieel complex.

Met een integraal team bestaande uit de gemeente Woerden - Oudewater als opdrachtgever en PAS bv als adviseur op het gebied van planeconomie is door middel van een proces van tekenen en rekenen gekomen tot een stedenbouwkundig plan voor de Westerwal. Hierbij zijn we geadviseerd door Peutz Group (geluidsberekeningen), Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (waterveiligheid), Nettie Stoppelenburg (historicus), Provincie Utrecht (cultuurhistorie) en bodemdeskundigen.

Het plan hebben we regelmatig kunnen afstemmen met de belangrijkste stakeholders: de Machinefabriek den Hollandsche IJssel, de directe burens, Samen Thuis Vastgoed Ontwikkeling als ontwikkelaar en niet op de laatste plaats de bewoners en omwonenden van de Westerwal.

Uit de veelzijdige samenwerkingen en het uitdagende en plezierige proces is een robuust plan voortgekomen dat de Westerwal de kans geeft om zich om te vormen tot een aantrekkelijk binnenstedelijk woonmilieu in combinatie met de continuering van de machinefabriek. Hierbij zijn aandacht voor het industriële verleden van de Westerwal en het herstellen van de historische structuur van Oudewater als voormalige vestingstad belangrijke leidmotieven.

Wij zijn uitermate trots op het gezamenlijke resultaat en kijken uit naar de toekomst van dit gebied.

Namens het team van West 8,
Penne Hangelbroek.
januari 2020



INHOUDSOPGAVE

04 - 05 INLEIDING

Geschiedenis
Plangebied
Vraag
Eisen en wensen van de Raad

06 - 15 ANALYSE VAN DE SITUATIE

Oudewater vestingstad
Waterstructuur
Vestingstad met wallen en bruggen
Industrieel erfgoed
Bodemvervuiling
Archeologie
Milieucontouren
Kabels & leidingen
Bescherminingszone waterkering

16 - 23 PROGRAMMA

Vraag en moties
Aanvullende wensen stakeholders
Continuering Machinefabriek
Ateliers met omwonenden

24 - 29 ONTWERP UITGANGSPUNTEN

Onderdelen van de visie

30 - 51 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

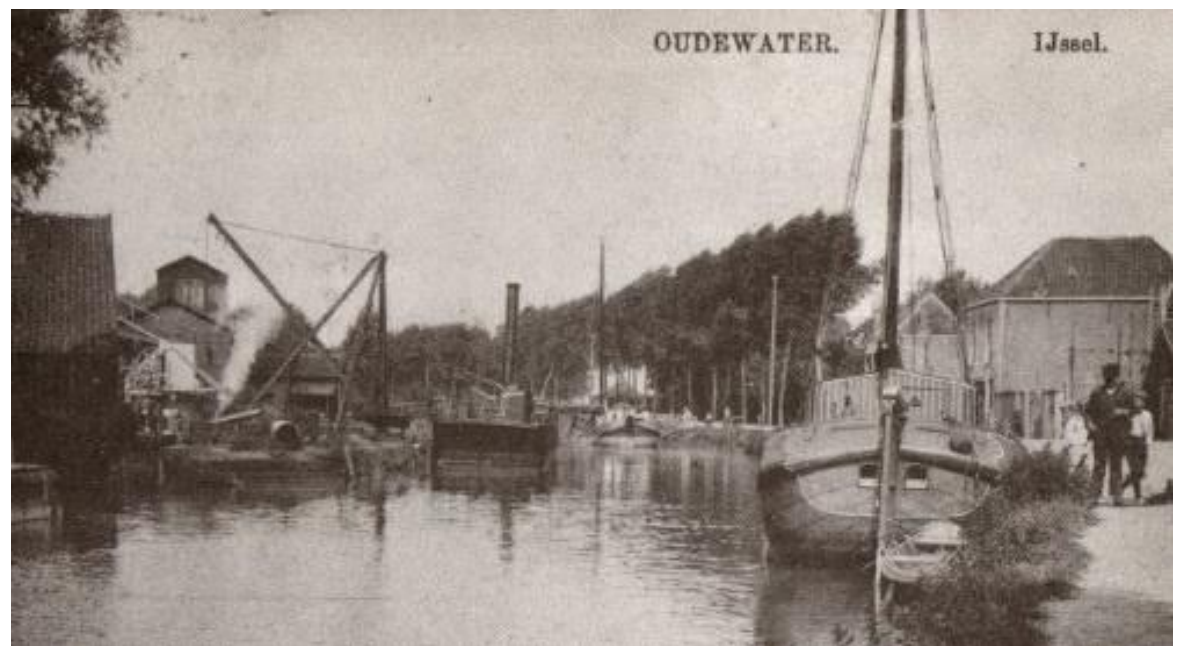
Waterstructuur
Bruggen
Woongebied
Continuering machinefabriek
Ontsluiting en parkeren
Cultuurhistorie
Inrichting openbare ruimte
De Six en pakhuis locatie
De Machinefabriek en Blekersgracht locatie
De Scheg locatie

52 - 55 CONCLUSIE

56 - 57 NAWOORD



Willem Koekkoek - 19 eeuw, Hollandse IJssel, historisch centrum Oudewater



Zicht op de Hollandse IJssel. Links: Westerwal en de machinefabriek



Zicht op de Hollandse IJssel met rechts de Westerwal en in het midden de St. Michielskerk



Luchtfoto gemaakt in 1945



Luchtfoto van Oudewater met in het midden een bedrijvig Westervalk

INLEIDING

Geschiedenis

Oudewater: een prachtige, historische Utrechtse stad met meer dan 750 jaar stadsrechten en een rijk historisch verleden van industrie, handel, scheepsvaart en zelfs militairen. Met een pittoresk centrum waar de rivier de Linschoten doorheen meandert en dat grenst aan de Hollandsche IJssel. Aan de westkant van de Hollandse IJssel ligt de Westerwal, de naam zegt het al: in tijden van de Oude Hollandsche Waterlinie de westkant van de fortificatie en wallenstructuur die kenmerkend is voor Oudewater. De westerwal is sinds lange tijd ook een industrieel gebied en verschilt daarmee van karakter met de kleinschaliger binnenstad aan de andere kant van het water. De olieslagerij/koekenfabriek, veevoerbedrijf, scheepswerf en de machinefabriek hebben bijgedragen aan het industriële karakter van het gebied. De nabijheid van de binnenstad en de rijke historie van de Westerwal maken het tot een gebied met grote potentie om de binnenstad te verrijken met een gebied met een eigen karakter in een combinatie van wonen, verblijven, werken en industrie.

Plangebied

Deze stedenbouwkundige visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Westerwal, nu deels braakliggend terrein en deels industriegebied tegen het historische centrum van Oudewater aan. Op dit moment wordt een deel van het plangebied gebruikt als werkterrein voor de Machinefabriek den Hollandsche IJssel, de fabriek die sinds 1875 op deze locatie is gevestigd. Het plangebied heeft grote verbondenheid met omliggende gebieden richting de IJsselveer en Goudsestraatweg, welke als studiegebied zijn genoemd en een doorkijk geven naar eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Vraag

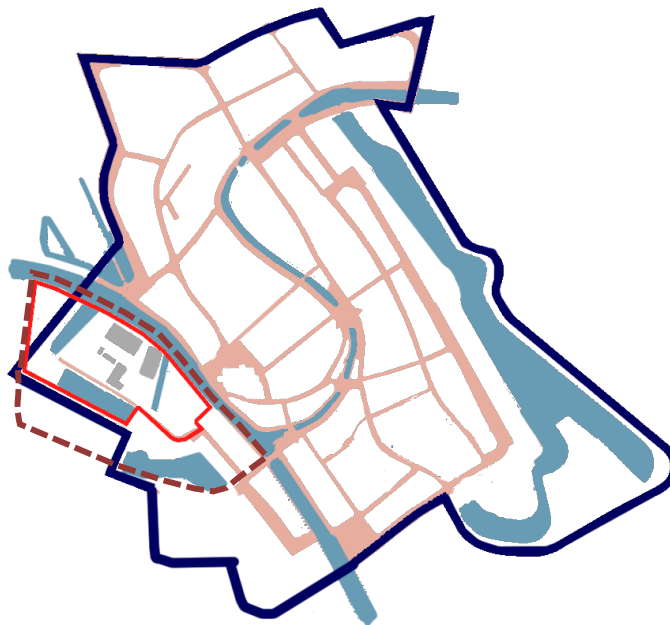
West 8 is door de gemeente Oudewater gevraagd om een stedenbouwkundig plan op te stellen voor de Westerwal. Welke toekomstbestendige bestemming kan samen met de continuering van de Machinefabriek de Hollandsche IJssel passend ingebed worden? Op welke manier kan dit budgetneutraal? Op welke manier kan dit met cultuurhistorisch herstel van de historische structuur van de stad gepaard gaan?

Wensen en eisen uit moties

Door de gemeenteraad van Oudewater zijn verschillende moties met wensen en eisen aan de ontwikkeling van de Westerwal meegegeven. Er is zo goed mogelijk rekening gehouden met de wensen vanuit de Raad. Een specifieke toelichting hierop volgt later in dit document.

Leeswijzer

De afbeeldingen die in dit document worden getoond maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige visie van Oudewater Westerwal. Voor alle afbeeldingen geldt dat het schetsmatige impressies zijn die het karakter van het plan verbeelden op de verschillende plekken. Het zijn geen definitieve uitwerkingen en de onderwerpen op de afbeeldingen zullen nog veranderen. In de nadere uitwerking zullen er zeker nog zaken veranderen. De uiteindelijke bouwhoogtes, architectonische referenties, rooilijnen e.d. dienen verder uitgewerkt te worden in het beeldkwaliteitsplan, het verkavelingsplan en bestemmingsplan. Op het moment dat er afbeeldingen onafhankelijk van dit document gebruikt zullen worden, kan er per afbeelding worden bezien wat nodig is om de afbeelding van de juiste context te voorzien.

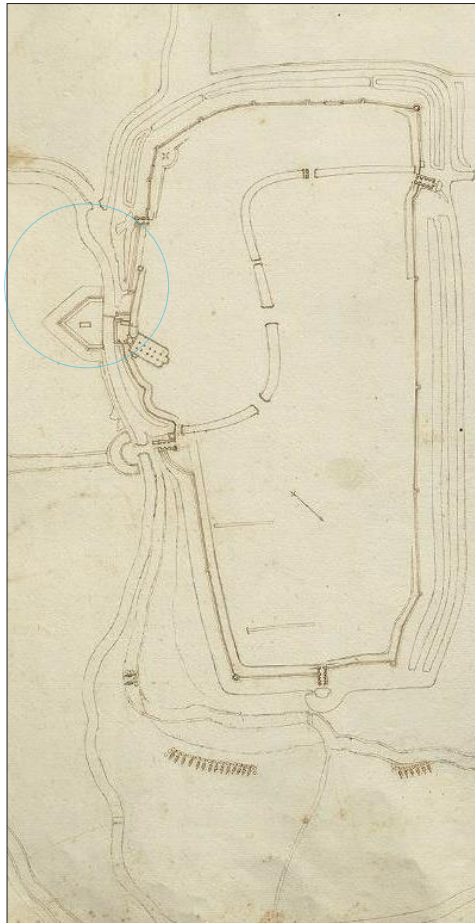


-  PROJECTGREN
-  STUDIEGREN
-  BINNENSTAD

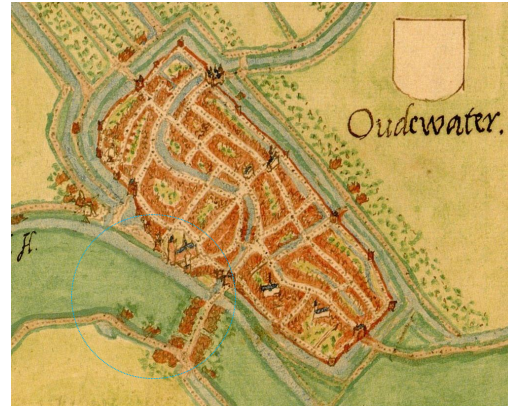
Locatie projectgebied binnen Oudewater



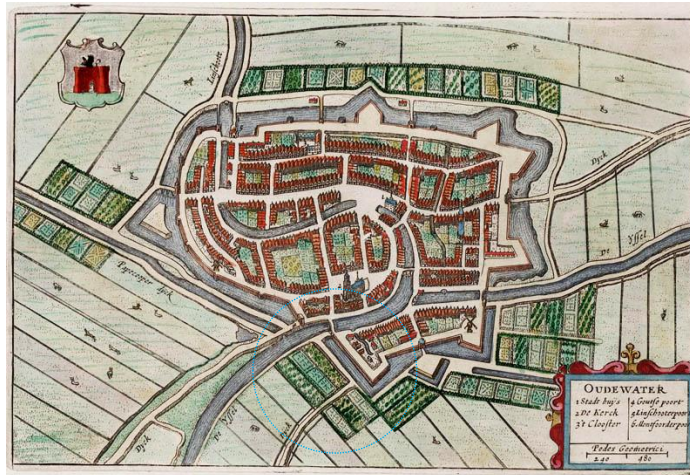
**ANALYSE VAN
DE SITUATIE**



Plattegrond 1575



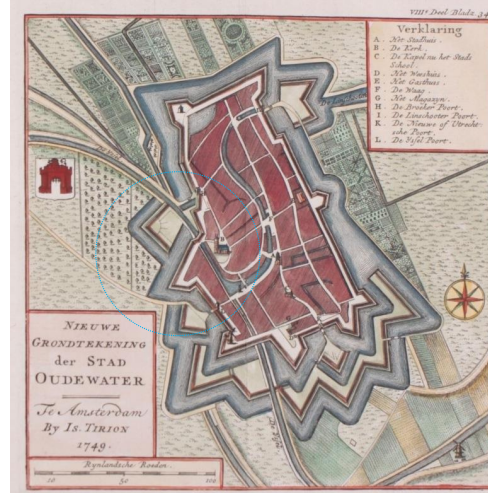
Kaart van Oudewater uit ca. 1560



Oudewater 1649, de molen op IJsselveere als vroege industrie



Zicht op Oudewater 1632

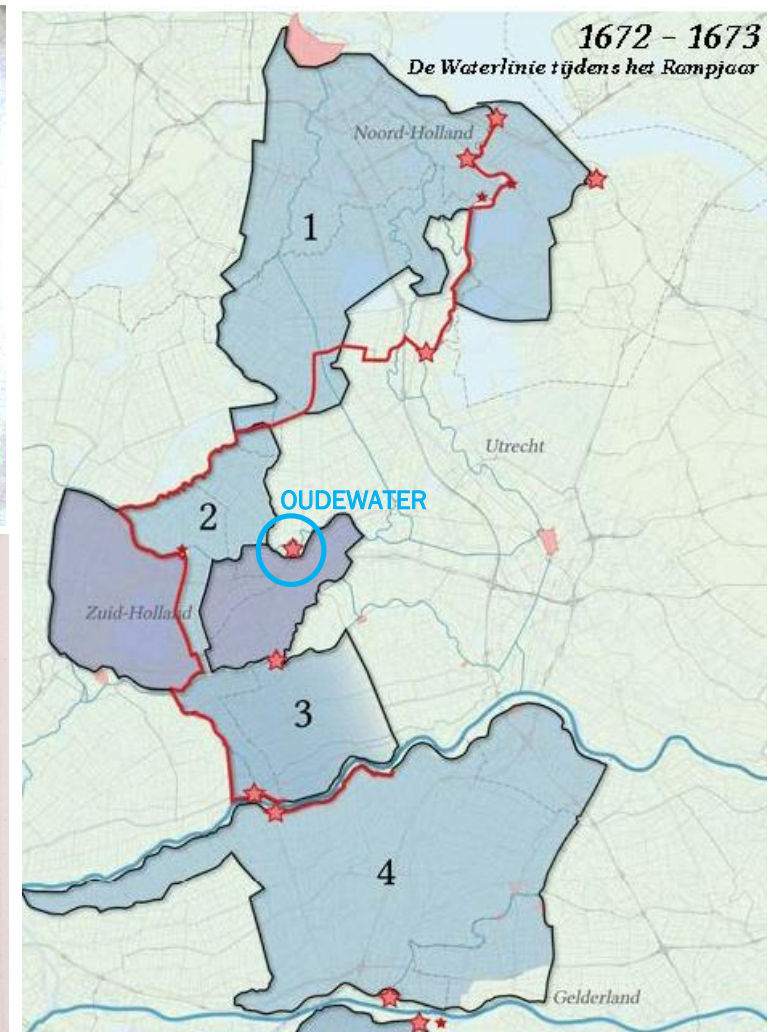


Oudewater 1749

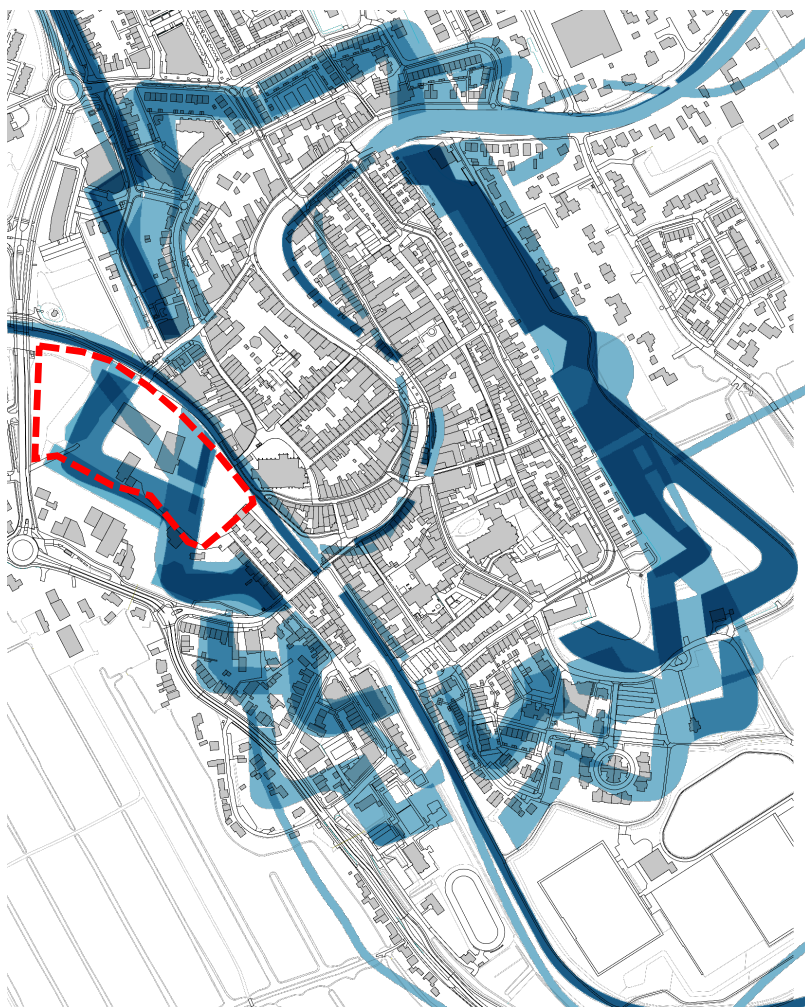
OUDEWATER VESTINGSTAD

De Westerwal is ontstaan op een punt van handel en industrie waar vroeger het dorpje IJsselveere de grens was tussen de provincie Utrecht en Zuid-Holland. Vanaf het moment dat IJsselveere, nu Westerwal genaamd, onderdeel werd van Oudewater, werd het opgenomen in de vestingwerken en daarmee onderdeel van de Oude Waterlinie. Er verschenen vestingwallen, poorten en bruggen.

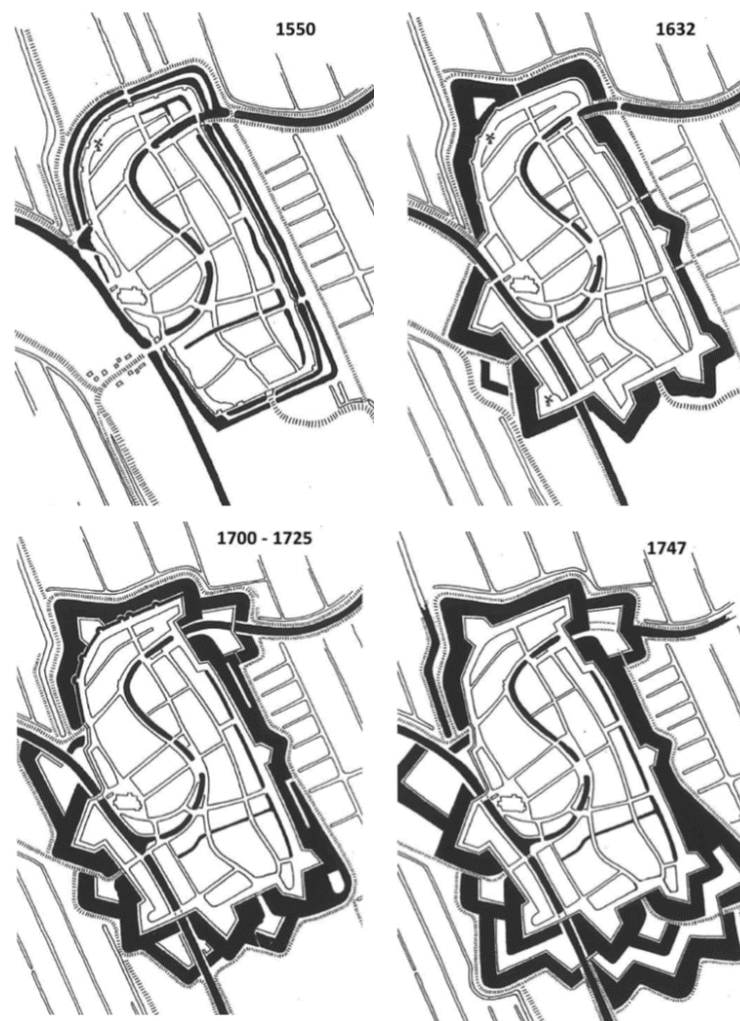
Ondanks de belangrijke positie die de Westerwal sinds circa 1600 heeft gehad voor Oudewater en de nabijheid van het centrum, is het opvallend dat het tot op de dag van vandaag niet wordt gezien als volledig onderdeel van het centrum van Oudewater.



Oudewater vormde onderdeel van de Oude Hollandsche Waterlinie



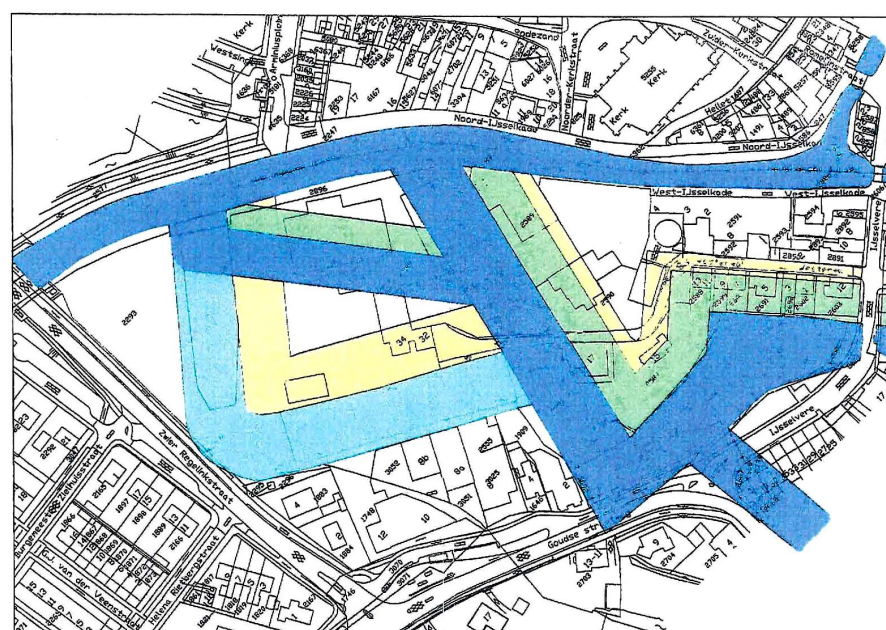
Superpositie van tijdslagen met elk hun eigen waterstructuur



Vesting geschiedenis

WATERSTRUCTUUR

Voor Oudewater als vestingstad, is de historische waterstructuur van grote cultuurhistorische waarde. Op de afbeeldingen is duidelijk te zien dat het plangebied Westerwal (binnen de rode stippellijn) onderdeel was van de vestingwerken rondom Oudewater. Sinds de vestingwallen werden afgebroken tussen 1870 en 1880 en een industriële periode aanbrak met de Machinefabriek, de Olieslagerij en later de Six veevoer fabriek, is op een aantal plekken de historische waterstructuur verstoord geraakt door demping of verplaatsing van het water.



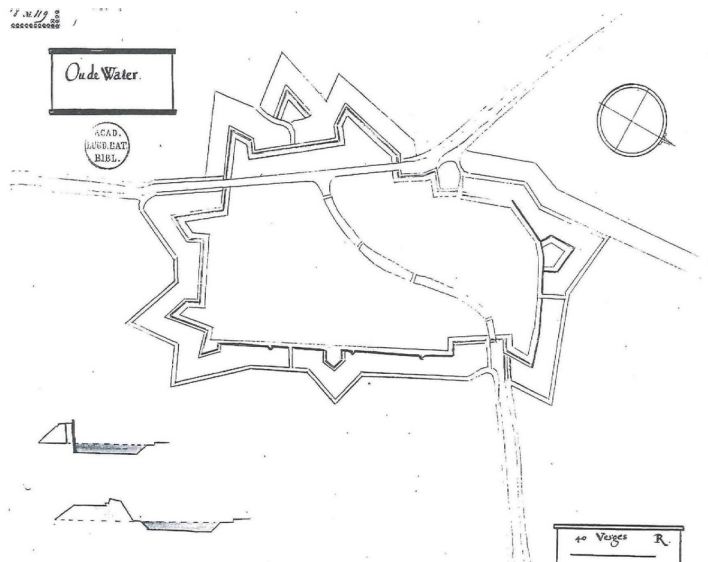
Situatie in 2002 met reconstructie van de vestingwerken na 1672 (groen) en 1746 (geel). Hier is te zien welke terreinen niet vergraven zijn. Ook onder de wallen (geel en groen) kan ongeroerde grond liggen. (BBA,2002)

VESTINGSTAD MET WALLEN EN BRUGGEN

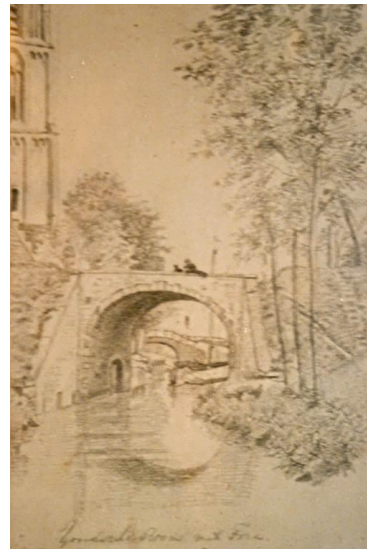
Door het toe-eigenen van IJsselveere, lag Oudewater aan beide zijden van de Hollandsche IJssel. Er werden twee bruggen over de rivier gebouwd. Voor de scheepvaart waren deze bruggen echter een belemmering en na een proces tot aan de Staten van Holland werd besloten de bruggen (de Goudse en de Utrechtse boom) af te breken. Op oude prenten zijn de scherpe wallen van de vestingwerken goed te zien. Na de aanleg van de Nieuwe Waterlinie had Oudewater geen verdedigingsfunctie meer en werden de vestingwerken afgebroken. De wallen bleven langer staan dan de poorten. Pas in de periode 1870-1880 werden de wallen geheel afgegraven als een project voor werklozen. Bij dit afgraven kwamen ook resten van de middeleeuwse stadsmuren tevoorschijn: deze werden gesloopt.



Een vestingwal bij oplevering wal



Wal profiel en plattegrond. 1632



Brug in de wal voor St Michielskerk



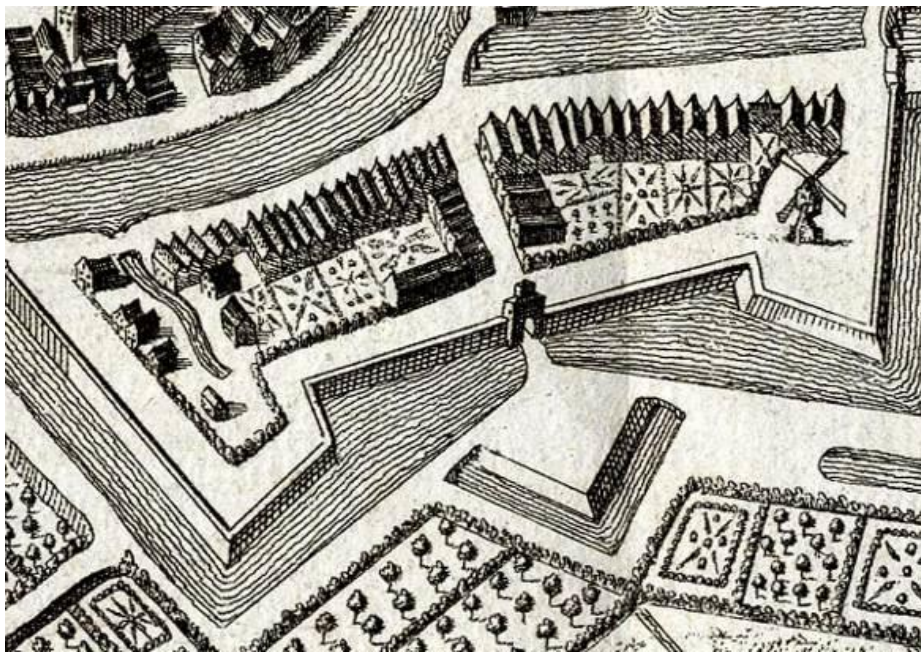
Verwijdering van de brug in de wal voor St Michaelskerk



Opgraving vann vestingmuur



Verwijdering van de wal



De Westerwal met bleekvelden, moestuinen en panden aan de IJssel



Machinefabriek 1872



Zicht op de IJssel en de fabriek in 1872



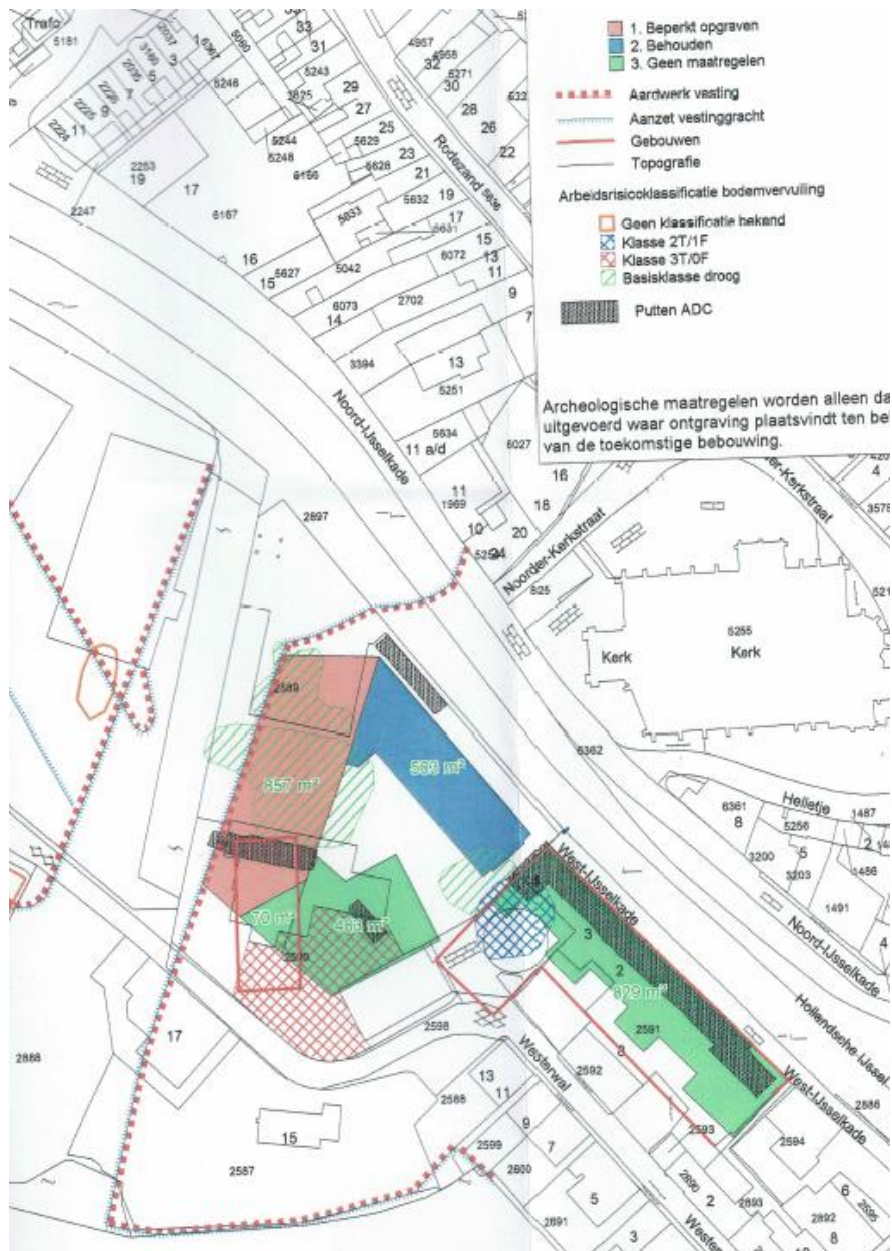
Luchtfoto 1940

INDUSTRIEEL ERFGOED

De Westerwal kenmerkt zich vanuit de historie door zijn industriële karakter. Een plek van handel, verdediging en productie. Op oude (lucht)foto's en tekeningen is dit duidelijk zichtbaar. De vraag die de stad zichzelf moet stellen is in hoeverre het waardevol is om in het ontwerp voor de Westerwal aandacht te hebben voor dit typerende karakter van het gebied. Wij zien het als één van de belangrijke kansen voor de herinrichting van de Westerwal: het rijke verleden van de Westerwal erfahrbaar maken.



Pakhuizen van de Olieslagerij 1865



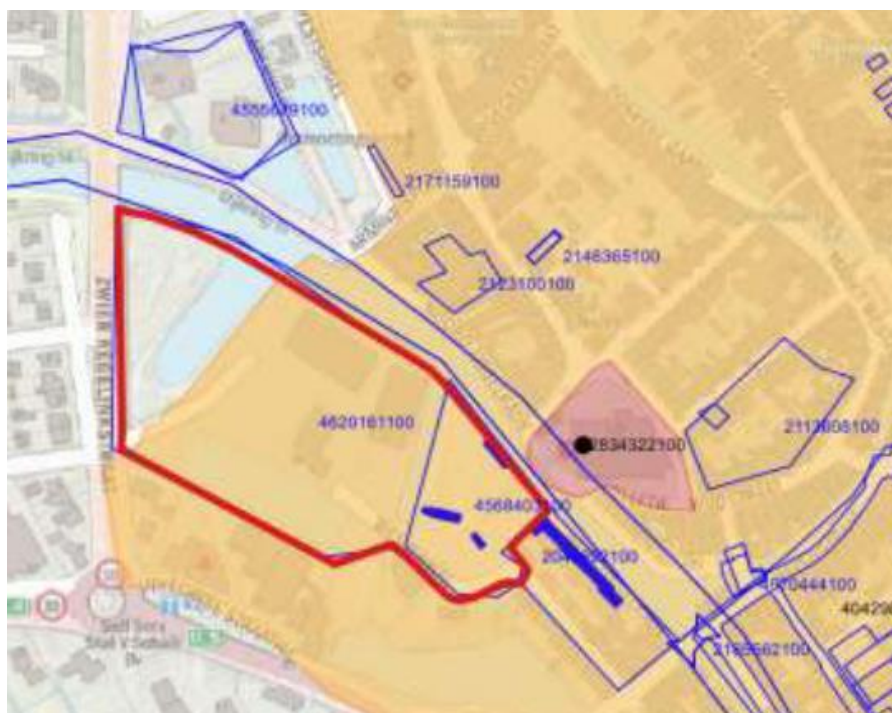
Maatregelen Archeologie, BBA Onderzoek

ARCHEOLOGIE

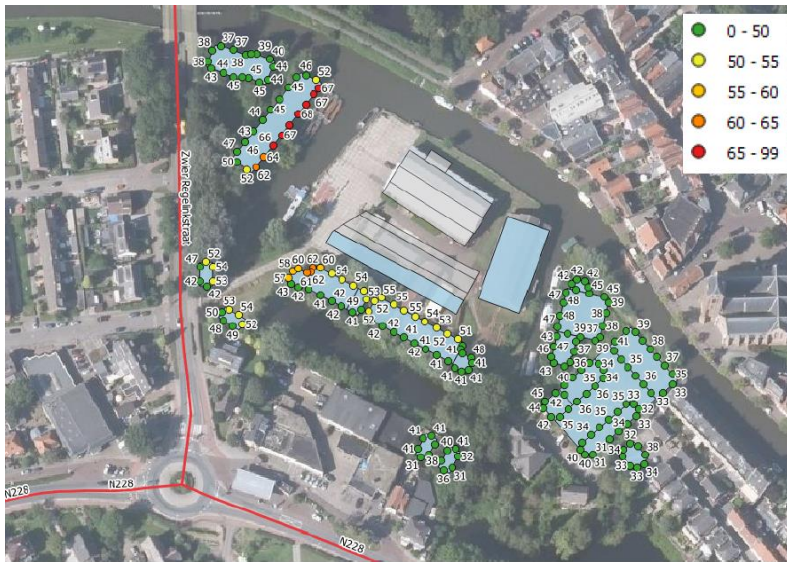
Oudewater Westerwal valt binnen de voormalige vesting en wordt daardoor beschouwd als van hoge archeologische waarde.

De kans is klein dat er sporen uit de prehistorie worden gevonden, doordat in de 16^e, 17^e en 18^e eeuw de ondergrond verstoord is door het aanleggen en afbreken van diverse vestingwerken. Na de aanleg van de vestingwerken in 1575 was de grootste aanpassing die van de toevoeging van het ravelijn in 1672 en 1746. Behalve grachten en paalwerken zijn hiervan weinig resten terug te vinden.

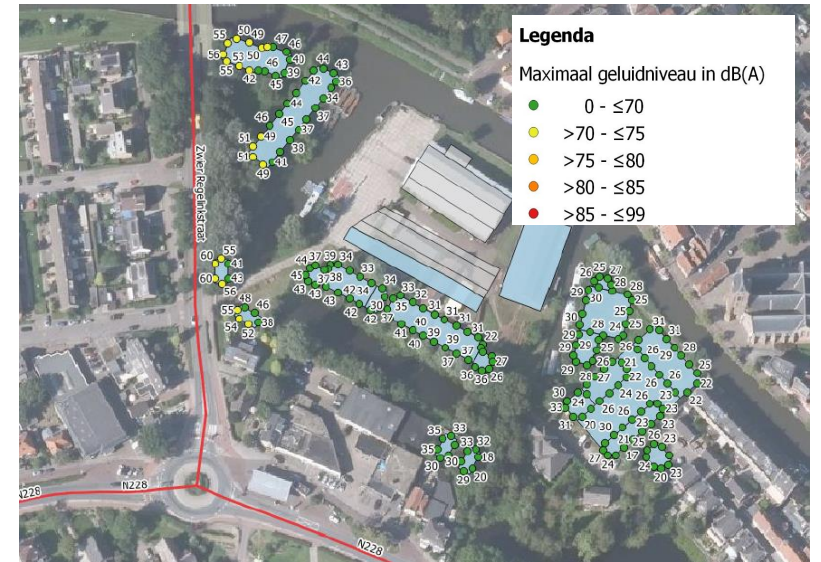
De opvulling van de grachten dateert uit de 19^e en vooral 20^e eeuw. Mogelijk bevinden zich hierin industriële resten (zoals looikuipen die hier werden geproduceerd) die vanuit industrieel archeologisch oogpunt interessant kunnen zijn.



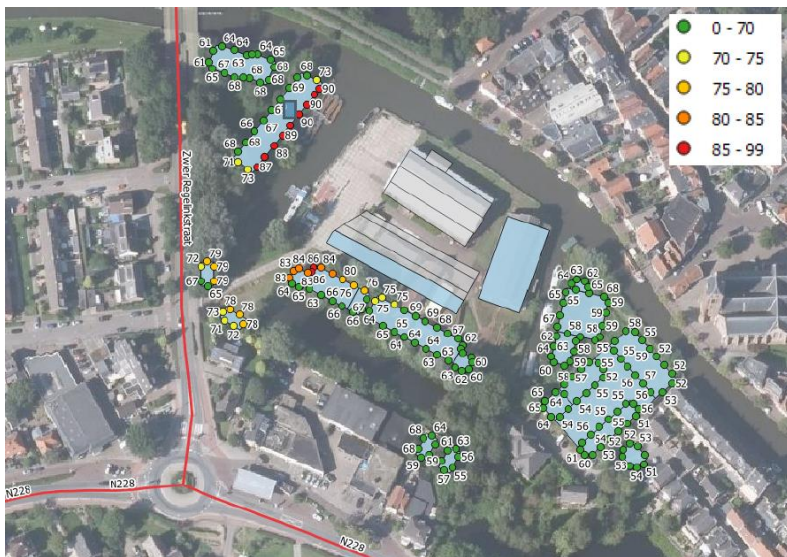
- Terrein van hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Proefsleuven, Westerwal
- Plangebied



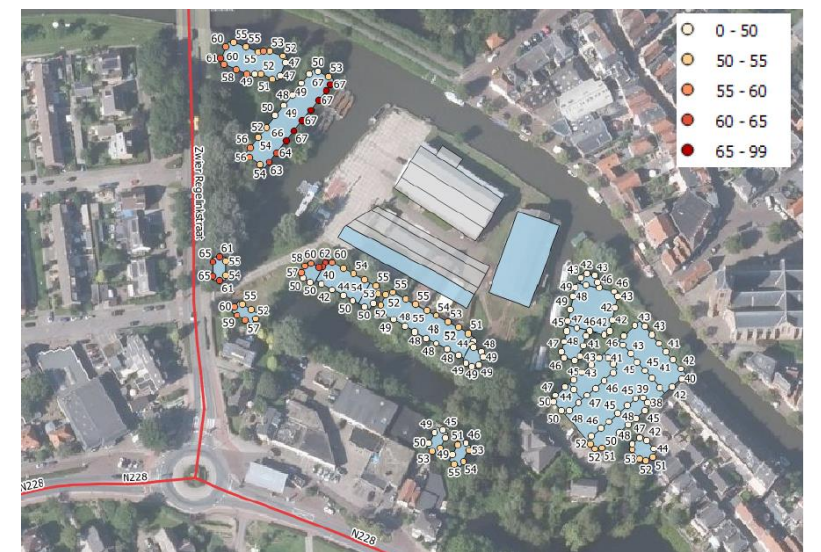
Geluidsbelasting (langtijdgemiddelde) Machinefabriek Hollandsche IJssel



Geluidsbelasting Zwier Regelinkstraat (incl. aftrek conform artikel 110g Wet Geluidshinder)



Maximale geluidsniveaus Machinefabriek Hollandsche IJssel



Gecumuleerde geluidsbelasting (wegverkeer en industrie)

MILIEUCONTouREN

Op de Westerwal hebben we te maken met verschillende milieu contouren die mogelijk van invloed zijn op het stedenbouwkundig plan en de grondbalans. Na een eerste verkenning blijkt:

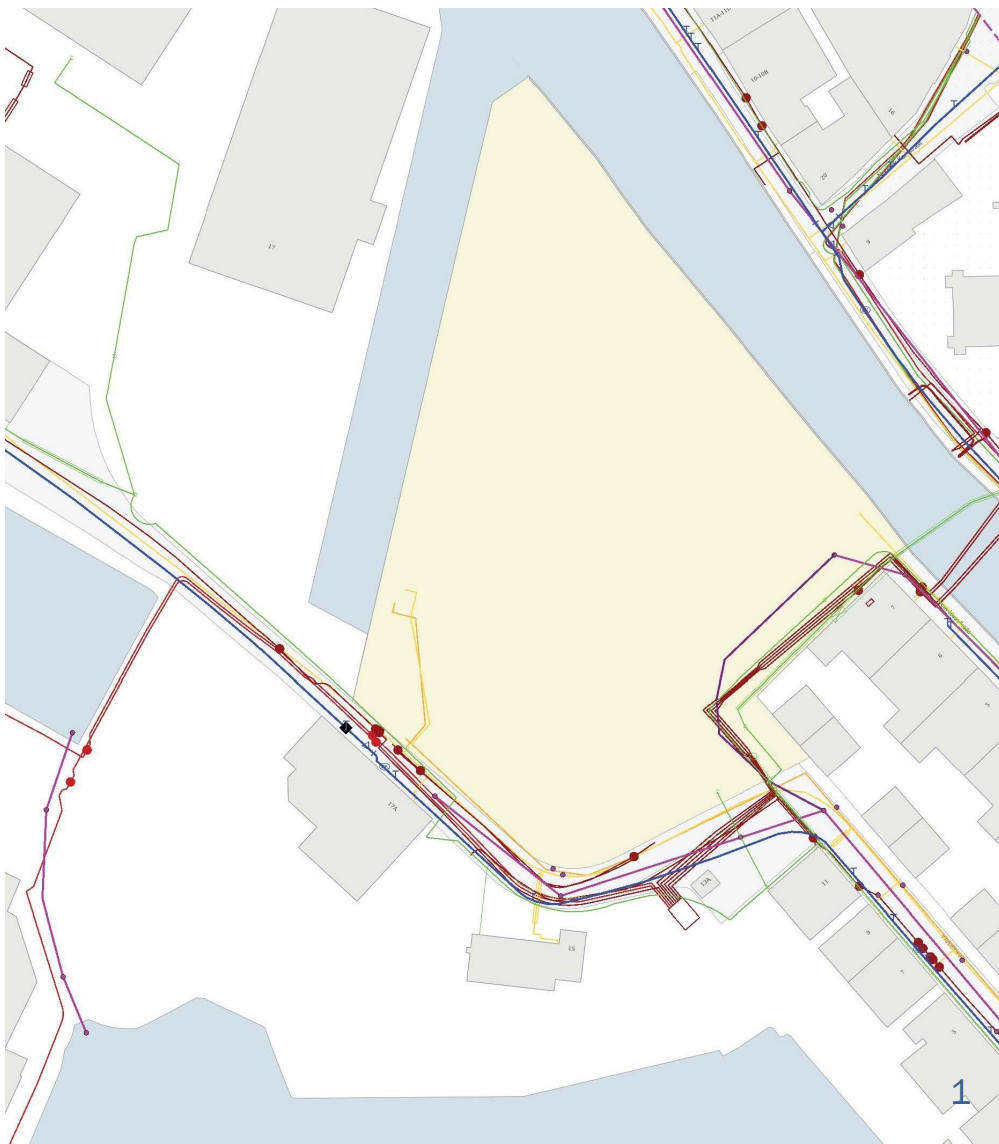
- Geluidsoverlast is aanwezig in twee vormen: van het wegverkeer en door verschillende fabrieksprocessen. Geluidsmaatregelen zijn nodig. Deze uitkomst volgt uit een geluidsmodel waarbij nog geen rekening is gehouden met een 2m hoge erfafscheiding langs het fabrieksterrein.
- Bodemverontreiniging is aanwezig, verspreid over het plangebied. In de vorm van puin, bodemvervuiling en vervuild slijp in de watergangen. Sanering is noodzakelijk en uit kostenoverwegingen zal zo min mogelijk grond worden verplaatst.
- Er dient rekening gehouden te worden met de milieucontouren van lpg-gastank en het tankstation net buiten het plangebied.



Milieucontouren tankstation



Milieucontouren LPG tank



Kabels en leidingen over het oosten van het plangebied, de Six locatie

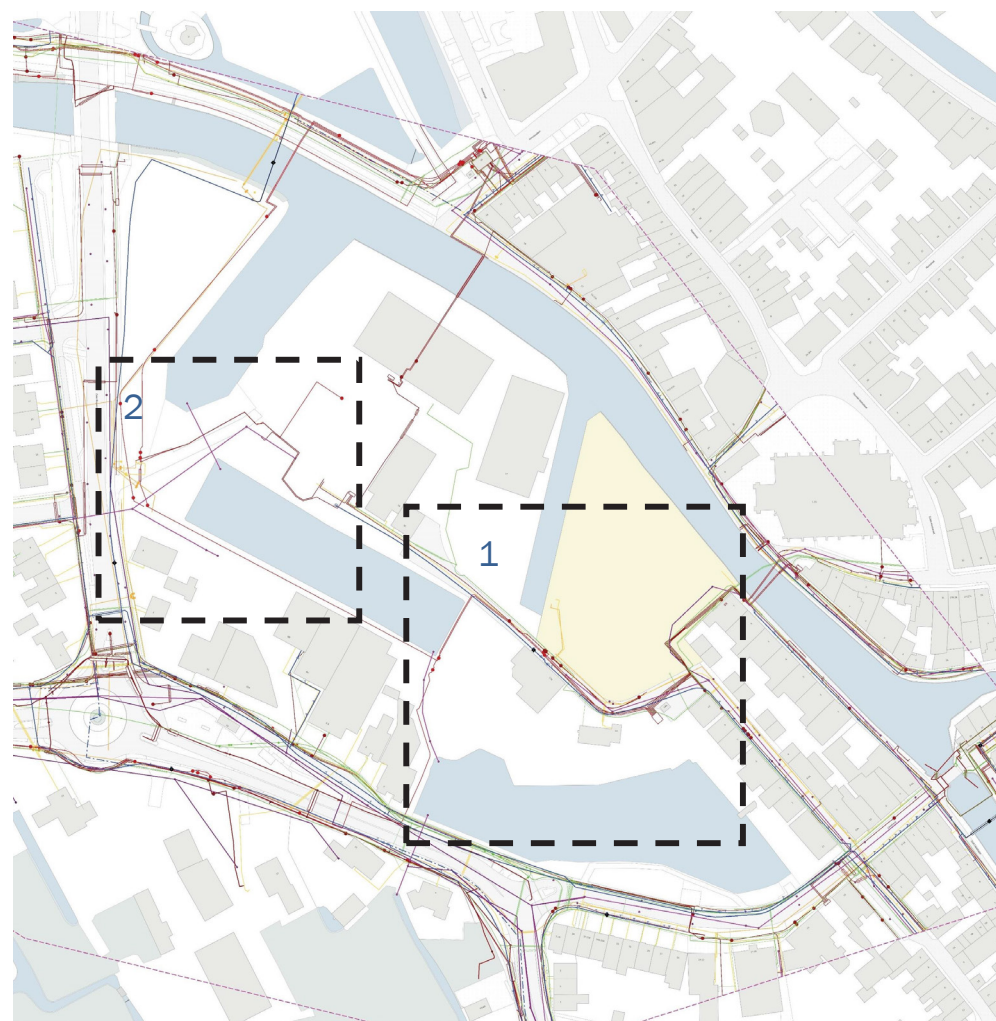


Kabels en leidingen over het westen van het plangebied, de Scheg locatie

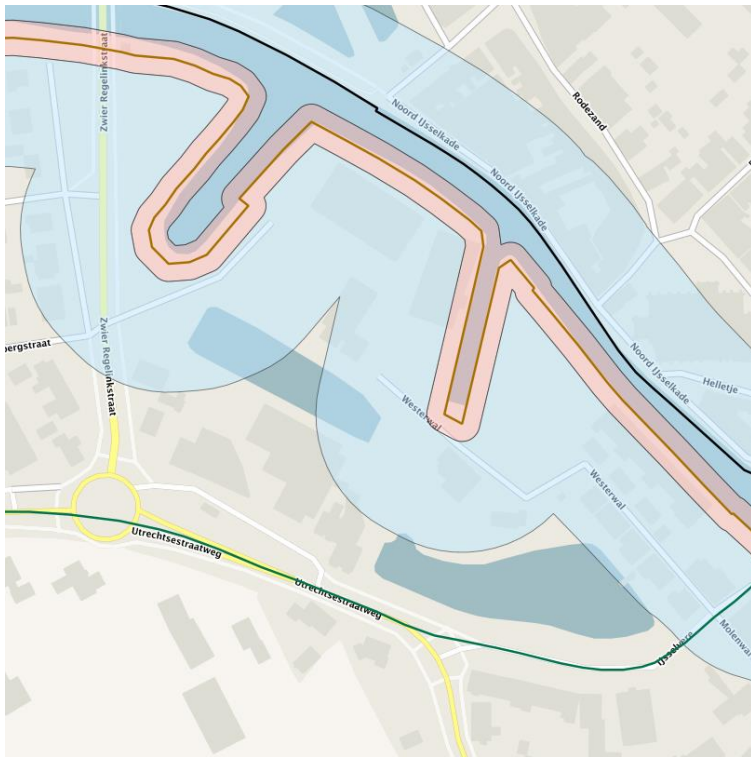
KABELS EN LEIDINGEN

Om de kabels en leidingen in het plangebied in kaart te brengen is een KLIC melding gedaan. Ook is er contact geweest met de grondeigenaar en de netbeheerders. Hieruit blijken een aantal dingen:

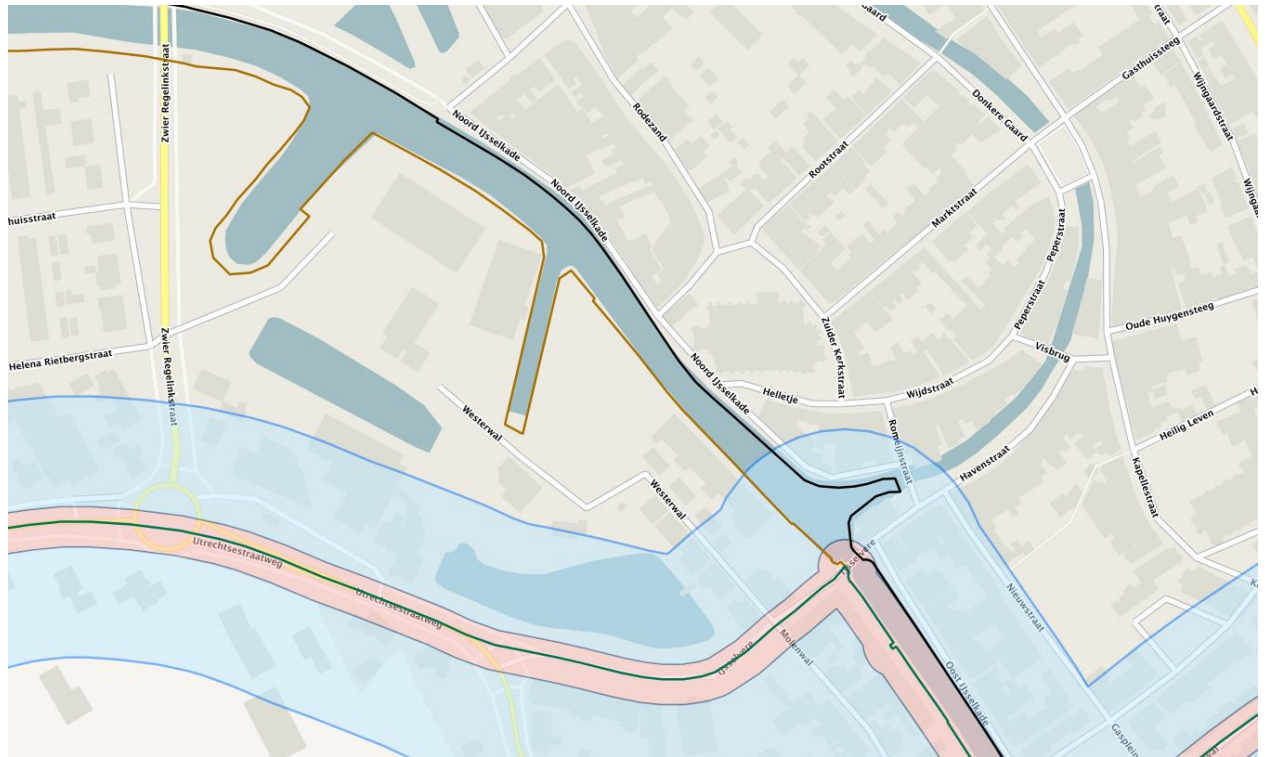
- De gasleiding (gele leiding) die over de Scheg locatie loopt is afgesloten, het gasstation wordt toekomstig afgewaardeerd;
- Veel leidingen tussen de fabriek en de Six locatie zijn verouderd;
- Op de Six locatie bevindt zich een transformator-station met veel aansluitingen (rode lijnen).



Ligging bestaande kabels en leidingen in en rond Westerwal

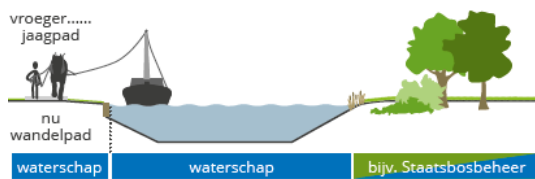


Beschermingszone van de 'overige waterkering' van de HDSR langs de Hollandsche IJssel

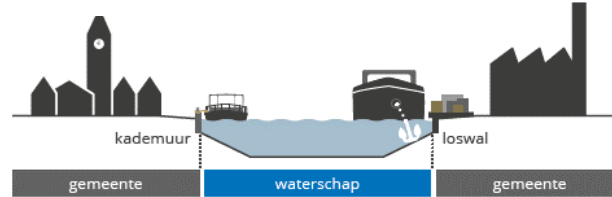


Beschermingszone van de 'regionale waterkering' van de HDSR over de dijk ten zuiden van het plangebied

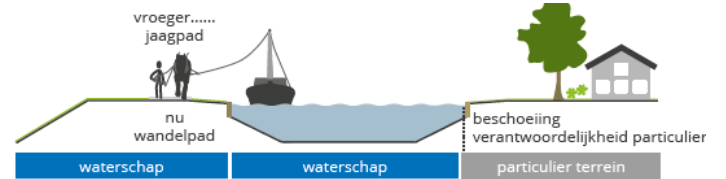
JAAGPAD & RIJKSGRONDEN: WATERSCHAP



KERNEN: GEMEENTEN



JAAGPAD & PARTICULIERE GROND

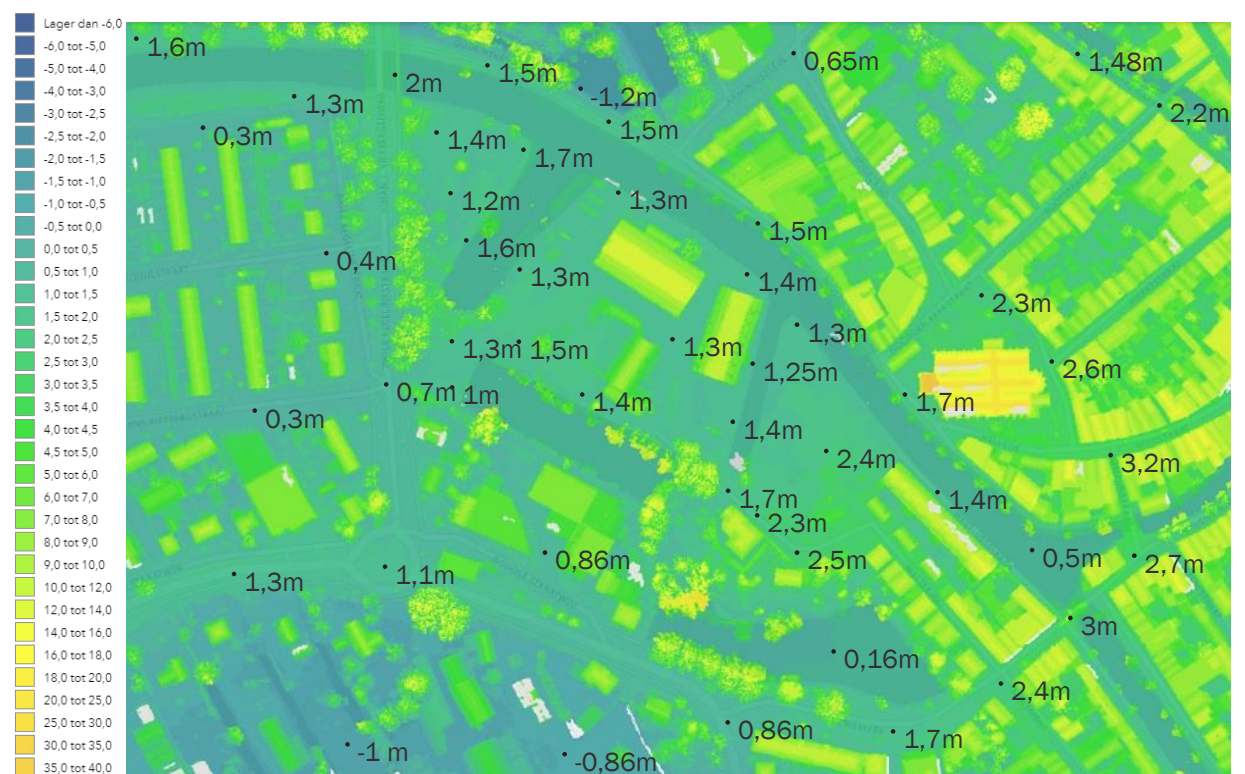


DIJK BESCHERMINGSZONE

Rondom het plangebied zijn twee waterkeringen van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De waterkering over de dijk is een regionale waterkering. De waterkering langs de Hollandsche IJssel valt in de categorie overige keringen. Beleid hiervoor is minder vastomlijnd en wordt per geval bepaald.

Na gesprekken met HDSR is besloten om voor deze stedenbouwkundige visie dezelfde afstand te bewaren tussen de bebouwing en de Hollandsche IJssel als gedaan is bij de realisatie van de kazernewoningen in 2007. De inrichting, afwerking en het onderhoud van de kades is ook een belangrijk onderwerp bij de nadere uitwerking. Bovenstaande afbeeldingen geven hieraan enige richting.

Op de hoogtekkaart van het gebied is te zien dat er aanzienlijke hoogteverschillen bestaan in het plangebied. Hier zal rekening mee worden gehouden in het ontwerp en de grondbalans.



Hoogtekkaart Westerwal



PROGRAMMA

VRAAG EN MOTIES

West 8 is door de gemeente Oudewater gevraagd om een stedenbouwkundige visie op te stellen voor de Westerwal.

De uitvraag heeft drie basisuitgangspunten:

1. Continuering van de Machinefabriek op de Westerwal (uitwerking volgt later dit hoofdstuk)
2. Cultuurhistorisch herstel van de historische structuur van Oudewater
3. Budgetneutraal.

Er zijn vanaf het begin een aantal moties en documenten meegegeven met wensen en eisen vanuit de gemeenteraad van Oudewater:

- Motie 15 maart 2018: “Neem Visie Herontwikkeling Westerwal als uitgangspunt voor verdere planontwikkeling en herontwikkeling Westerwal”
- Motie 12 november 2018: “Visie elementen die onderdeel dienen uit te maken van de planvorming”
- Coalitieakkoord 2018-2022

Samenvatting van motie elementen als kaders en randvoorwaarden:

Financieel rendabel

Voorzieningen

- a. Machinefabriek De Hollandsche IJssel verwerft (desgewenst) grond ten behoeve van haar bedrijfsuitoefening;
- b. De kleine hal wordt een horecafunctie, of krijgt mogelijk andere commercieel publieke functie;
- c. Er wordt ingezet op realisatie van een passantenhaven.

Aantal en type woningen

- a. Voornamelijk luxe stadswoningen (grondgebonden en gestapeld) in koop-/huursegment midden/hoog;
- b. In het iconische gebouw 10 appartementen met een koopprijs van minder dan €150.000,- VON.

Parkeren

- a. Voorzien in eigen behoefte en bezoekers van de stad;
- b. Parkeervoorziening in een volledig ondergrondse parkeergarage;
- c. Ontsluiting via loop/fietsbrug over de IJssel richting de Noord IJsselkade.

Duurzaamheid

- a. All electric

Groen/Blauw

- a. Zoveel mogelijk herstel van historische vestingoevers en waterwegen (onderlinge verbindingen), zodat zij toegankelijk worden voor sloepen (passeerhoogte 1,90m);
- b. Behoud van de beschermde bomen conform bomenreglement;

Focus op plaatselijke woningzoekenden

- a. Eerst lokaal adverteren

Hoogwaardige architectuur

- a. De Westerwal is een A-locatie wat tot uitdrukking komt in zowel ontwerp kwaliteit, als in de bouwmaterialen
- b. Een iconisch gebouw op de punt van het terrein nabij de Hoenkoopse brug.

AANVULLENDE WENSEN VANUIT STAKEHOLDERS

De ontwikkeling van de Westerwal kent een lang verleden. Naast de opdracht uitvraag, bleek al snel dat er vanuit verschillende stakeholders aanvullende wensen zijn voor de ontwikkeling van de Westerwal, al dan niet gemaakt in het verleden. Om nader in te gaan op de wensen van omwonenden, zijn ateliers met omwonenden georganiseerd. Dit wordt later toegelicht.

Afspraken uit het verleden

- Nota van uitgangspunten ontwikkeling Westerwal, overeengekomen tussen de gemeente Oudewater en Machinefabriek De Hollandsche IJssel d.d. december 2016.
- Toezeggingen van parkeerplaatsen en woningen door voormalige ontwikkelaar aan bewoners van de Westerwal.
- Andere procedures en afspraken uit het verleden tussen de voormalige grondeigenaar, Machinefabriek den Hollandsche IJssel en de gemeente Oudewater.

Afwegingen maken

De ontwikkeling van de Westerwal is een geweldig mooie opgave in een historisch interessant gebied met ecologische mogelijkheden en voldoende mogelijkheden om de voldoende van de wensen in te passen. Het inpassen van woningen en het toevoegen van leefbaarheid aan het gebied heeft de eerste prioriteit. Wij zijn ons ervan bewust dat het realiseren van grondgebonden woningen het meest economisch voordelig is. Tegelijkertijd staat daar tegenover dat we gaan kijken naar een prioritering van de meegegeven en opgehaalde wensen. Omdat het een gebied betreft met een lang verleden aan planontwikkeling waarbij veel omwonenden betrokken zijn bij het gebied, zijn in verschillende bewonersateliers de omwonenden betrokken (uitwerking volgt later dit hoofdstuk).

De inpasbaarheid van de volledige wensenlijst wordt onderzocht, waarna er op basis van gesprekken met alle betrokkenen afwegingen en keuzes zullen worden gemaakt.



Staalopslag



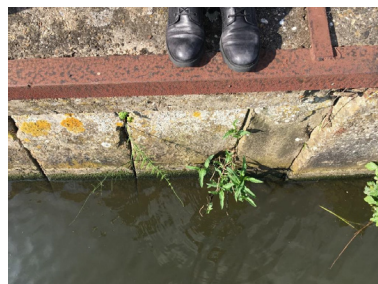
Oude opslagloods



Machine/productie hal



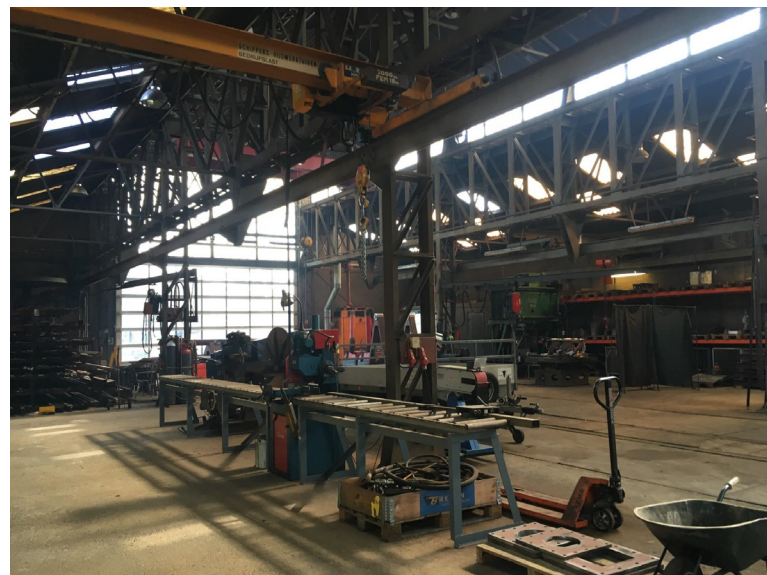
Kantoor machine fabriek



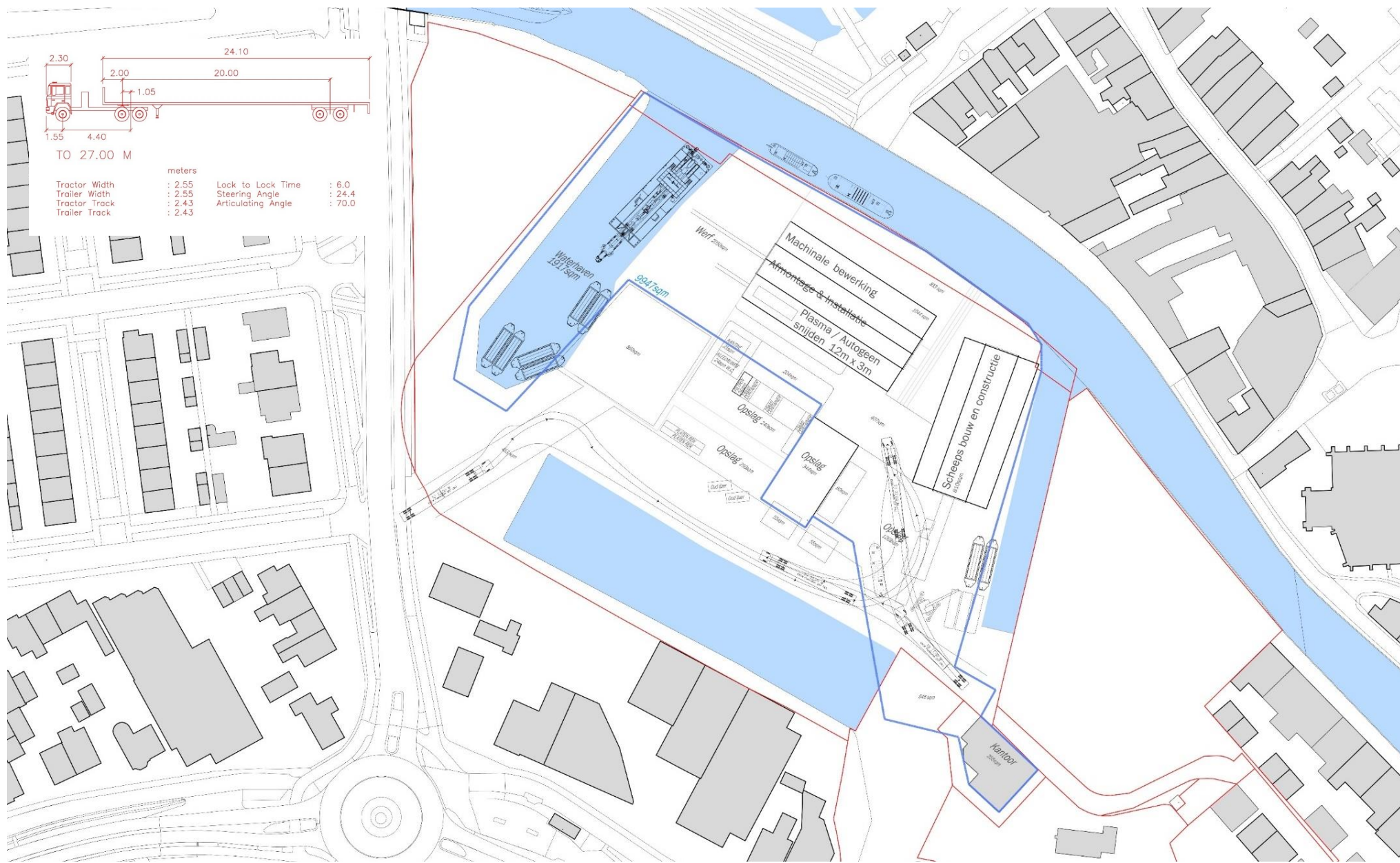
Kade van het fabrieksterrein



Boten in de insteekhaven



*Machinale bewerking
in de Loods*

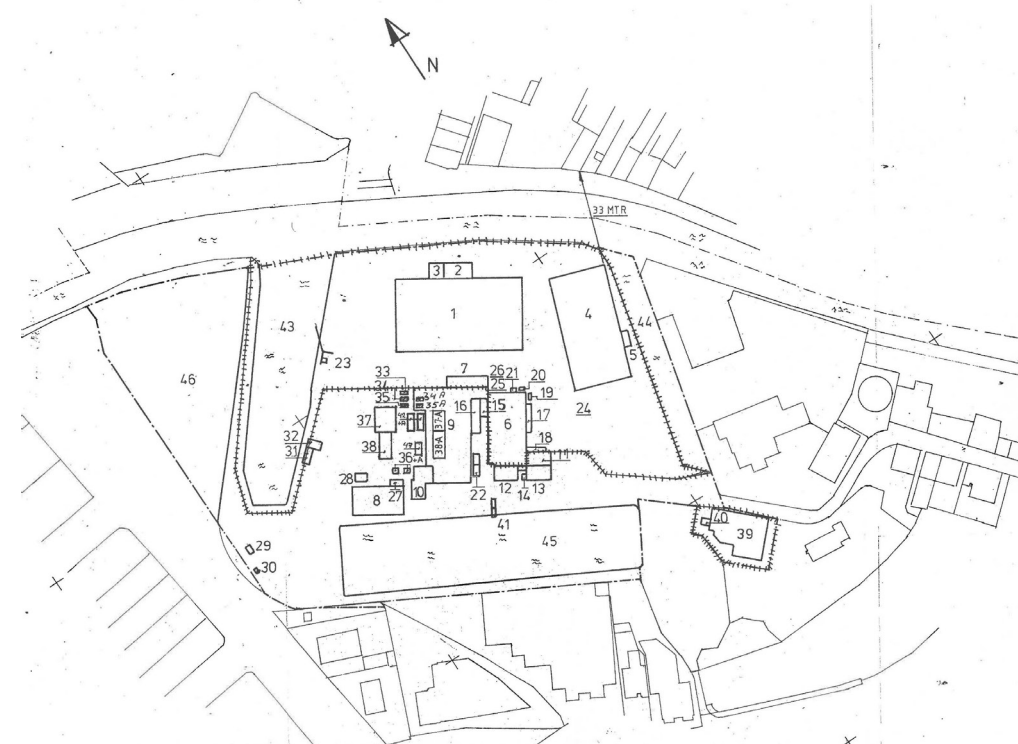


Terreininrichting huidige situatie Machinefabriek den Hollandsche IJssel

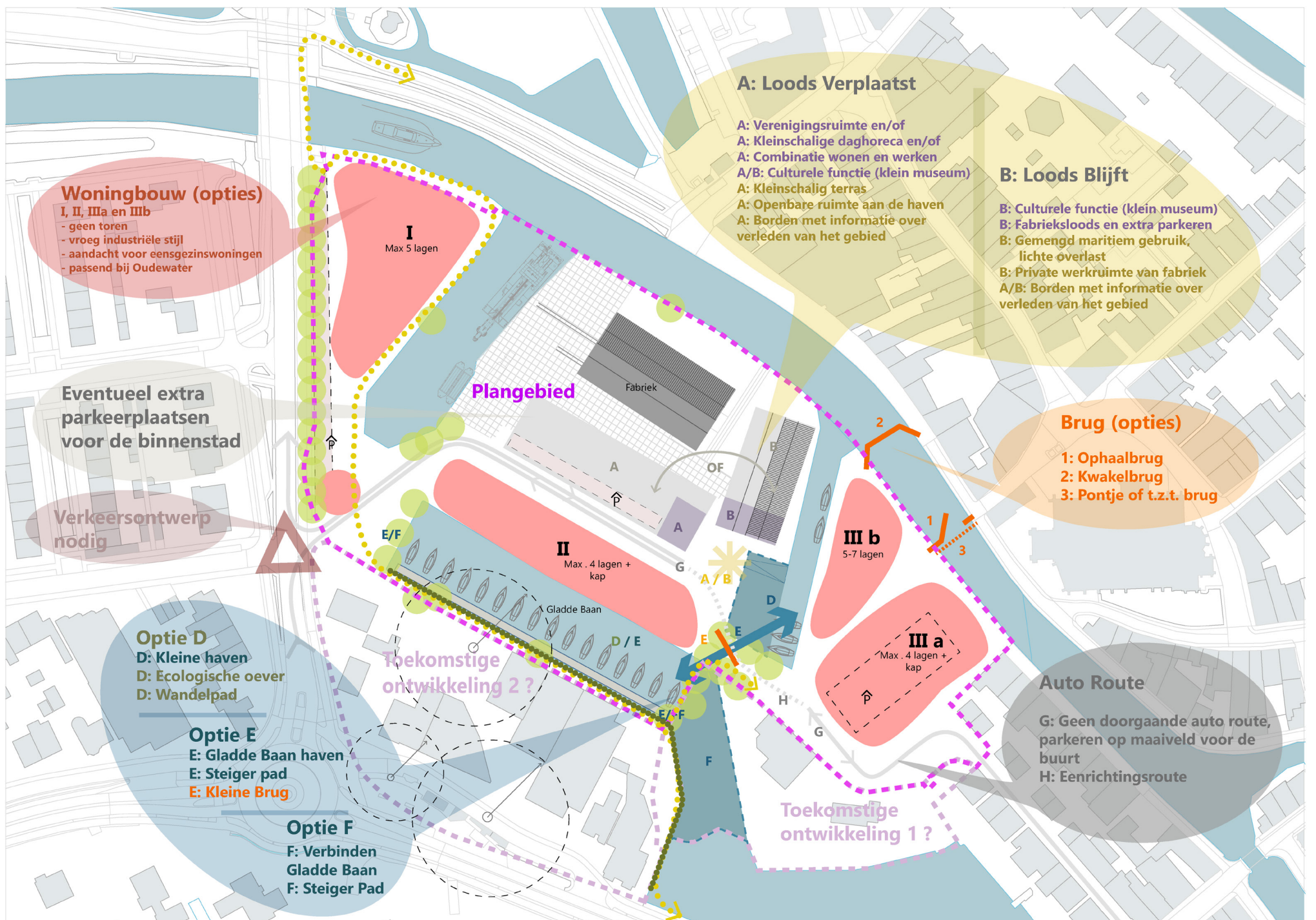
CONTINUERING BEDRIJFSPROCES MACHINEFABRIEK

Eén van de voorwaarden die door de gemeenteraad zijn meegegeven voor de ontwikkeling van de Westerwal, is dat continuering van de bedrijfsvoering van de Machinefabriek mogelijk moet blijven. Door een zorgvuldige opname van de bedrijfsprocessen, in overleg met de fabriek, en door de introductie van een nieuwe hal zijn we in staat een vernieuwd fabrieksterrein te organiseren. Randvoorwaarden om toekomstig nader rekening mee te houden zijn:

- Geluidsoverlast vanuit de fabriekshallen en bij het testen van schepen in het water.
- Ruimte in de insteekhaven voor het testen van baggerschepen.
- Verkeersveiligheid i.r.t. 24 meter trucks bij de aansluiting op de Zwier Regelinkstraat.



Indeling Hollandse IJssel Machine Fabriek, 1991



ATELIERS MET OMWONENDEN

Twee bewonersateliers

Om de omwonenden van de Westerwal te betrekken bij de planvorming in het gebied en rekening te kunnen houden met hun wensen, zijn bewonersateliers georganiseerd op twee momenten in het proces. De uitkomsten van deze ateliers worden hieronder opgesomd en zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Atelier 1 – Presenteren studie en ophalen wensen 04.06.2019

Zorgen:

- Parkeren is een zorg, niet alleen in de Westerwal, ook in de binnenstad
- Verkeersaansluitingen bij Zwier Regelinkstraat en IJsselvere-Westerwal
- Nakomen van afspraken die in verleden zijn gemaakt (parkeren)
- Geluidsoverlast fabriek

Meningen zijn verdeeld over:

- Fabriek: nieuwbouw of zo laten?
- Brug: ja, nee en waar?
- Passantenhaven: ja of nee

Kansen:

- Herbestemming van de fabrieksloods
- Waterstructuur doortrekken zoals vroeger
- Uitzicht vanaf de kerk vrij houden
- Wandelroute door het gebied
- Appartementen terugbrengen in oude industriële stijl
- Informatieborden neerzetten die verhaal van gebied vertellen
- In gesprek gaan met eigenaren ten zuiden van de Gladde Baan
- Bewoners betrekken bij gesprekken over parkeren

Atelier 2 – Voorleggen vlekkenplan en opties 18.07.2019

Aandachtspunten:

- Verkeersonderzoek
- Goede scheiding tussen wonen en werken, de fabriek moet veilig en goed kunnen functioneren ook op gebied van geluid
- Geen grootschalige, maar kleinschalige functie in vrijgekomen hal (bijv. klein museum, havenkantoor, lokale brouwerij)
- Passende architectuur: geen hoogbouw
- Kwaliteit openbare ruimte
- Archeologie
- Parkeernormen
- Milieucontouren
- Privacy en aansluiting met woningen aan de rand van plangebied
- In het verleden gemaakte afspraken nakomen

Kansen:

- Doortrekken waterstructuur en terugbrengen scheiding rode en groene contour
- Ommetje langs de waterstructuur
- Terugbrengen van industriële karakter van het gebied
- Een culturele functie in de vrijkomende bedrijfshal
- Betrekken van gebieden buiten het plangebied “toekomstige ontwikkeling 1 en 2” om het gebied meer één geheel te maken en verrommeling tegen te gaan.

Na afloop van het tweede atelier is met het verslag de vraag aan de omwonenden meegestuurd om schriftelijke afspraken uit het verleden in te dienen bij de gemeente Oudewater.

Bijeenkomst 3 – Inloopavond Westerwal - presentatie stedenbouwkundige visie 22.01.2020

De stedenbouwkundige visie Westerwal is op 22 januari 2020 gepresenteerd op de inloopavond Westerwal. Met alle opmerkingen uit de ateliers is zo goed mogelijk rekening gehouden. De openstaande vragen en zorgen zijn genoteerd en worden meegenomen in vervolgonderzoeken en de uitwerking detaillering van de visie. Bij verdere uitwerking worden omwonenden via een klankbordgroep betrokken. Voor, tijdens en na de inloopavond hebben omwonenden zich al kunnen aanmelden voor de klankbordgroep.

ONTWERP UITGANGSPUNTEN



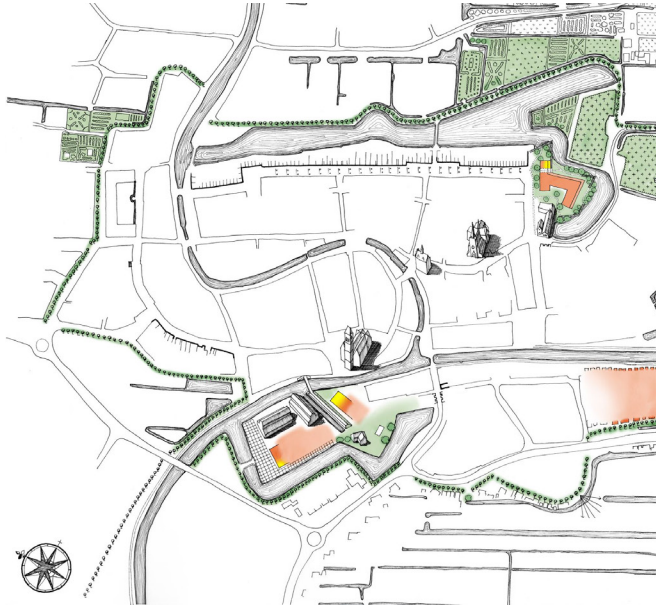
VERGROTEN LEESBAARHEID VAN DE OORSPRONKELIJKE WATERSTRUCTUUR

EEN GROENE ZOOM MET EEN VERBINDEND VESTING PAD

IN BELEVING EN BEREIKBAARHEID ONDERDEEL VAN DE BINNENSTAD



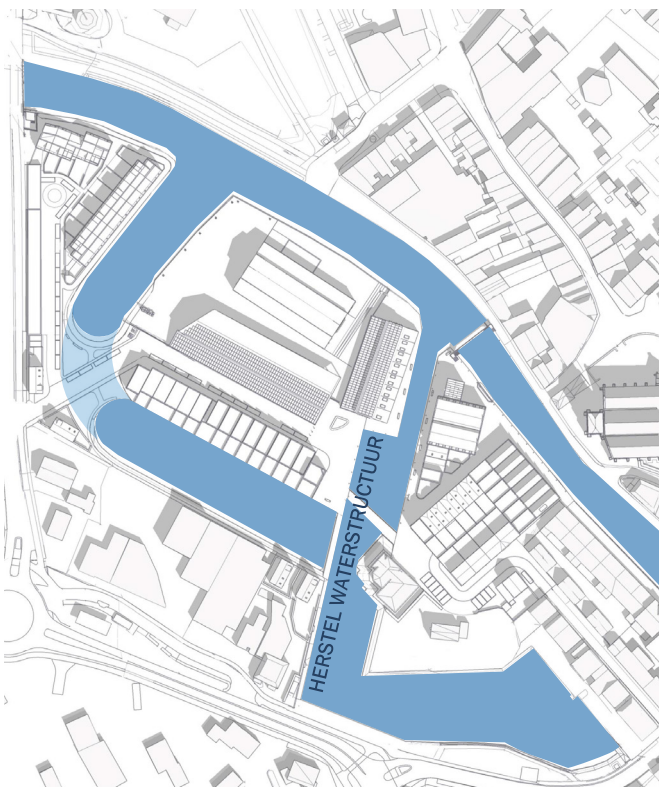
In 1945, een nog grotendeels intact zijnde waterstructuur



Streefbeeldkaart van DAF architecten i.o.v. de provincie Utrecht



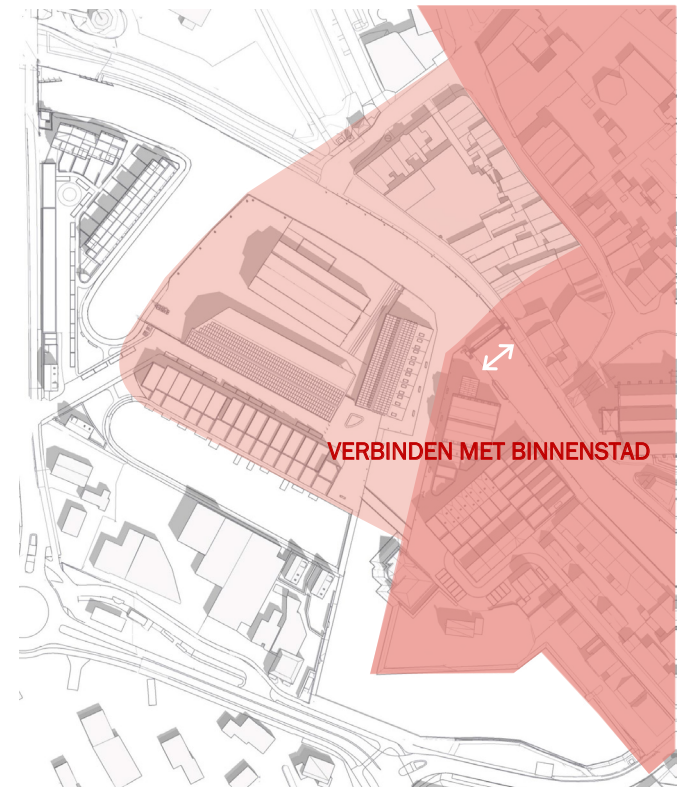
Het gebied mist deels op de toeristische kaart van Oudewater



Waar mogelijk herstel van de oorspronkelijke waterstructuur

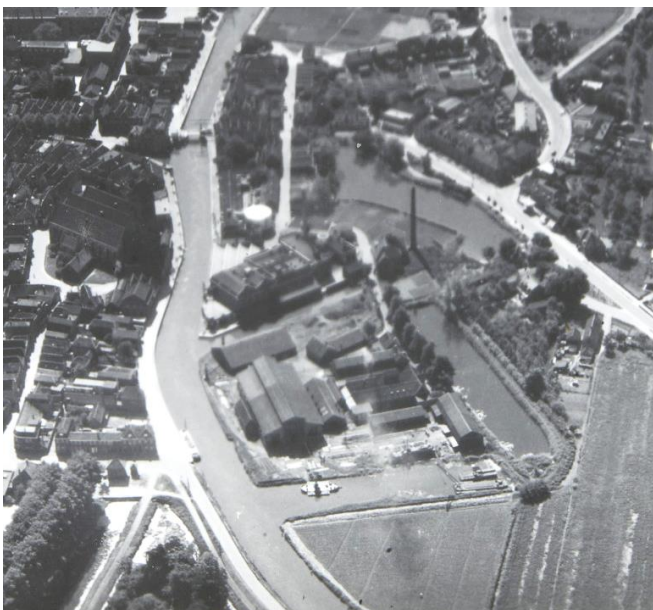


Aanzetten groene stadsrand en introductie vestingwal pad

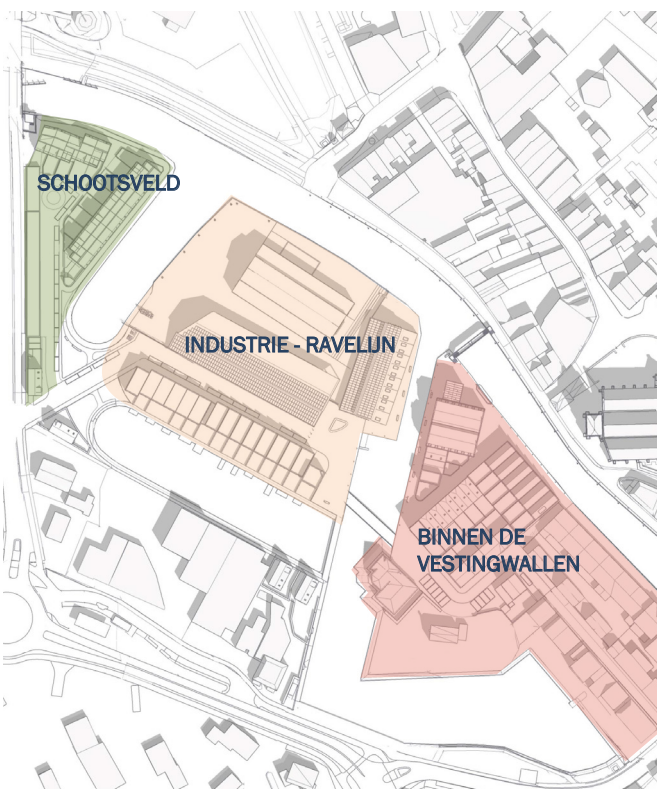


Westerwal en Ravelijn (fabrieksterrein) zijn deel van binnenstad

GELEDING IN DRIE EIGEN KARAKTERISTIEKE GEBIEDEN



1945



Het projectgebied bestaat feitelijk uit 3 verschillende delen

ONDERDELEN VAN DE VISIE

Historie als basis

Passend bij de Westerwal en bij onze manier van werken, hebben we grondig kennis genomen van de historie van de locatie. Voorafgaand aan het bestuderen van het mogelijke laadvermogen voor ecologische, klimaat adaptieve maatregelen, woningen, commerciële functies, parkeren etc. geeft de historische analyse richting aan mogelijke interventies.

Een goed begrip van de geschiedenis van de plek biedt ook aanknopingspunten voor het vinden van de juiste verankering, korrelgroottes en geschikte typologieën. Typologieën die passen bij de binnenstad, de werfgeschiedenis en het militair verleden (vestingwallen, grachten en schootsvelden) van de Westerwal. Korrelgroottes die leiden tot de gewenste dichtheden voor dit gebied. Inspiratie is gehaald uit fabriekshallen, pakhuizen, kazerne gebouwen en houten arbeiderswoningen. Door op deze manier de link te leggen tussen het heden en het verleden biedt de Westerwal meerwaarde aan Oudewater als geheel.

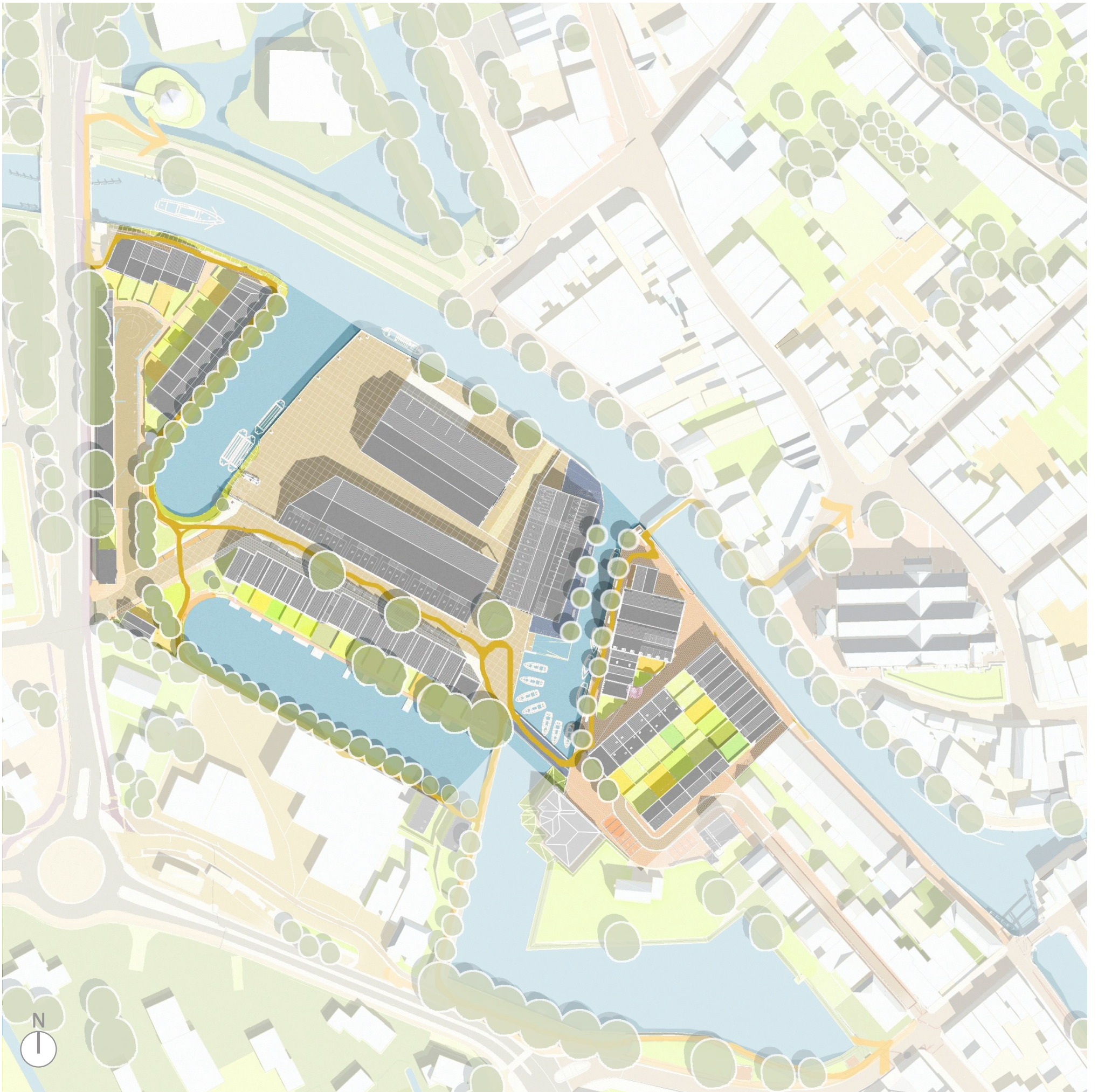
Aandacht voor water- en groenstructuur en ecologie

De westerwal is een uiterst geschikte plek om de link te leggen tussen groen en blauw en op het gebied van ecologie zijn ook mogelijkheden. De historische wallen- en waterstructuren spelen hierbij een grote rol. Wat betreft het water is niet alleen het recreatieve aspect van belang, maar zien wij ook ecologische kansen. In de studie zijn de mogelijkheden van ecologische oevers bekeken in plaats van volledig doorvaarbare dieptes met harde oevers. De oude grachten zijn niet alleen voor boten, maar ook ecologisch een interessant gebied. Ook is gekeken hoe het water weer integraal onderdeel kan worden van het gebied en hoe groen en water ingezet kunnen worden om juist via de Westerwal de binnenstad met het buitengebied te verbinden.

Gesloten grondbalans als uitgangspunt

Het derde uitgangspunt was het streven naar een gesloten grondbalans. Dit is het uitgangspunt i.v.m. de verwachte archeologische waarden én de verontreiniging van de bodem. De aanname hierbij is dat we geen grond gaan wegnemen op plekken waar altijd al grond heeft gezeten. Eventueel kan grond weggehaald worden op de plekken waar vroeger al water is geweest. Ten aanzien van de visie in het model van kosten en opbrengsten, is het van belang om een logische en robuuste prioritering te maken van de genoemde wensen zoals de voetgangersbrug, de passantenhaven en bijvoorbeeld de dure wens ondergronds te parkeren.

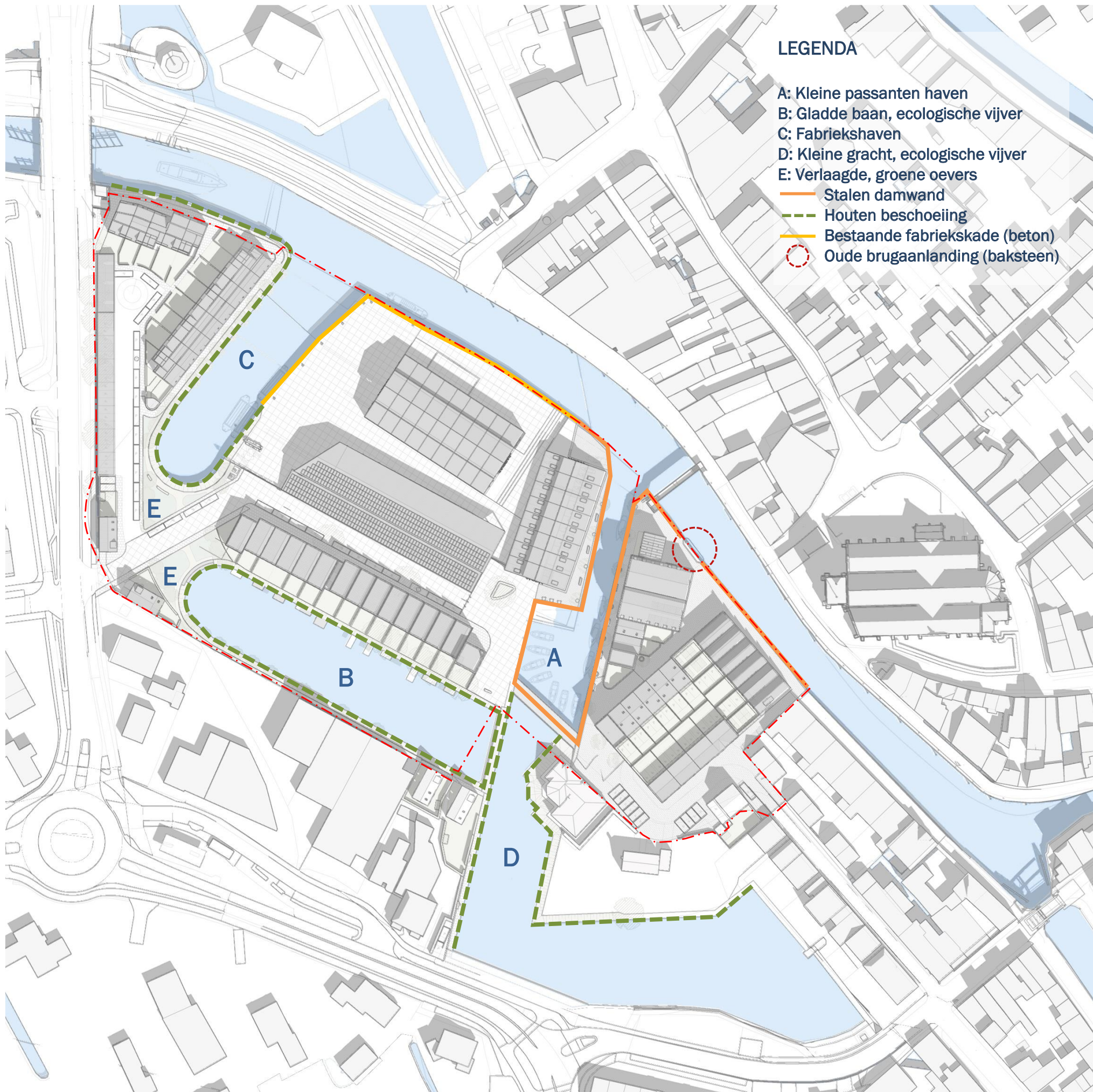




Plankaart, stedenbouwkundige visie, variant 2



Koekfabriek op de Westerwal



LEGENDA

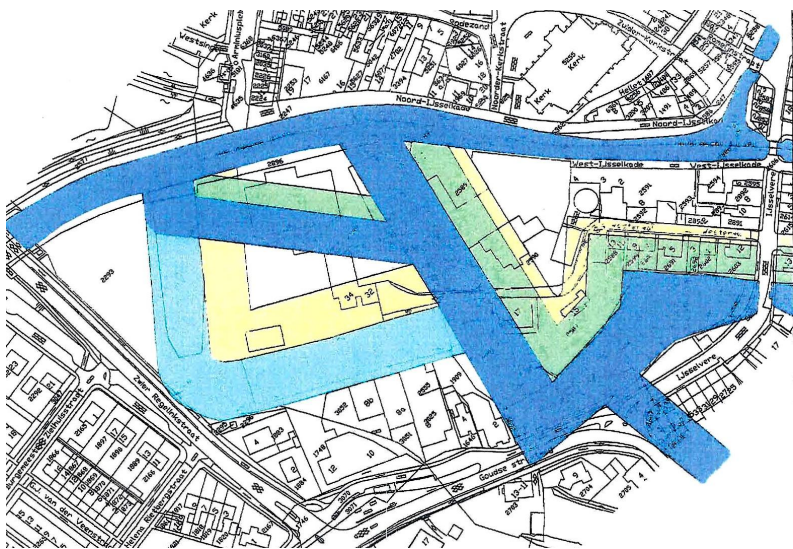
- A: Kleine passanten haven
- B: Gladde baan, ecologische vijver
- C: Fabriekshaven
- D: Kleine gracht, ecologische vijver
- E: Verlaagde, groene oevers
- Stalen damwand
- - - Houten beschoeiing
- Bestaande fabriekskade (beton)
- Oude brugaanlanding (baksteen)

WATERSTRUCTUUR

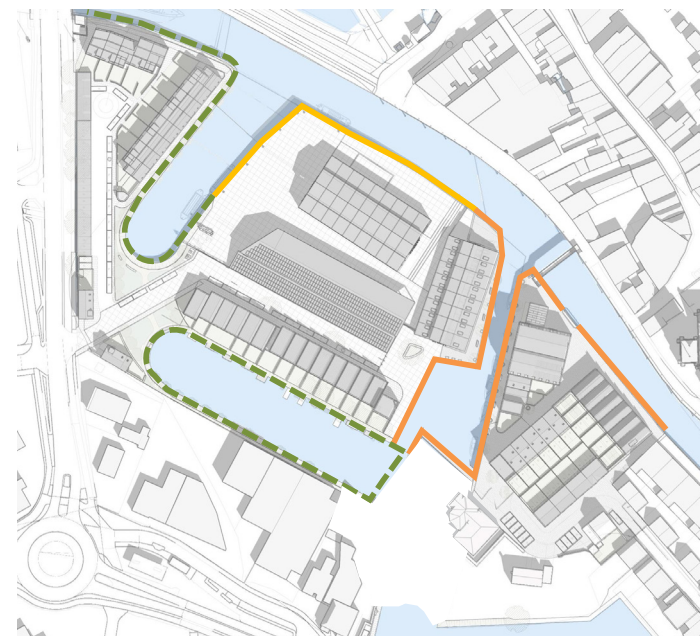
Het herstel van een deel van de oude waterstructuur is het krachtigste middel om de cultuurhistorie van het gebied zichtbaar te maken. Door de lijnen van de voormalige vestingwerken zoveel mogelijk zichtbaar te maken, wordt de historische waterstructuur die zo kenmerkend is voor Oudewater weer zichtbaar. Door het realiseren van een insteekhaventje en het publiek toegankelijk maken van kades, worden de recreatieve waarden van het gebied verhoogd. Ook liggen er kansen voor de ecologie, onder andere door ruimte te geven aan de groene wandelroute langs de vestingwerken (voortbouwend op het Streefbeeld). Met deze waardevermeerdering lijkt het een onvermijdelijke keuze om de waterstructuur in ere te herstellen.

Een deel van de gronden waar dit herstel kan plaatsvinden ligt echter buiten de projectgrenzen en is niet in eigendom. Om toch de (aantrekkelijke) mogelijkheden te tonen en om deze niet bij voorbaat uit het oog te verliezen hebben wij een studiegebied en daarin twee aantrekkelijke varianten (nr. 1 en 2) aan deze stedenbouwkundige visie toegevoegd.

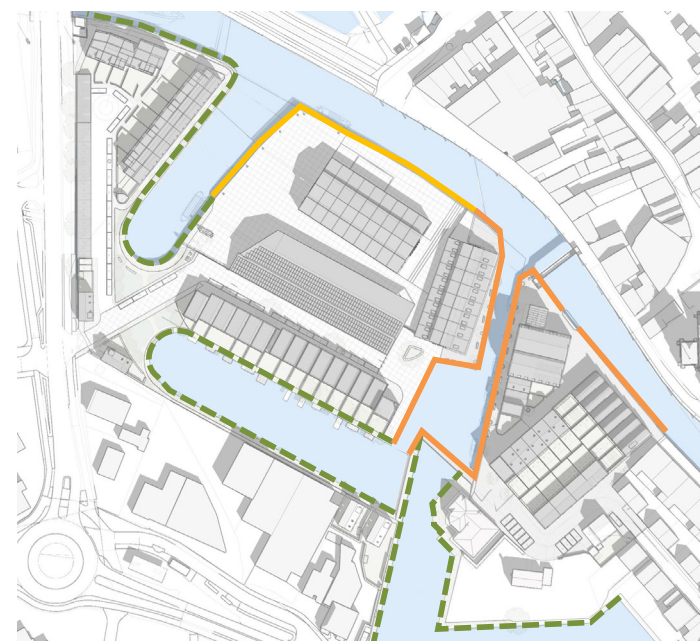
Het verbinden van de Gladde baan (Blekersgracht) met de fabriekshaven is ook onderzocht. Omdat het fabrieksterrein met grote vrachtwagens bereikt moet worden kan er door de korte straatlengte niet voldoende doorvaarthoogte onder de brug worden gerealiseerd. Bovendien zou de brug zeer kostbaar worden vanwege de vereiste verkeersklasse. We stellen daarom voor vooral in de inrichting van de openbare ruimte het verband tussen de twee delen zichtbaar te maken (zie E in de naastgelegen kaart).



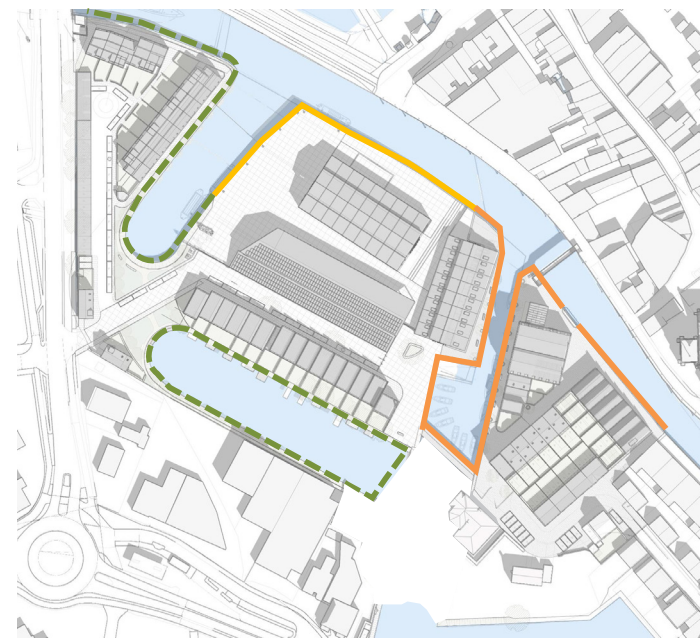
De oorspronkelijke grachten geprojecteerd over de huidige situatie



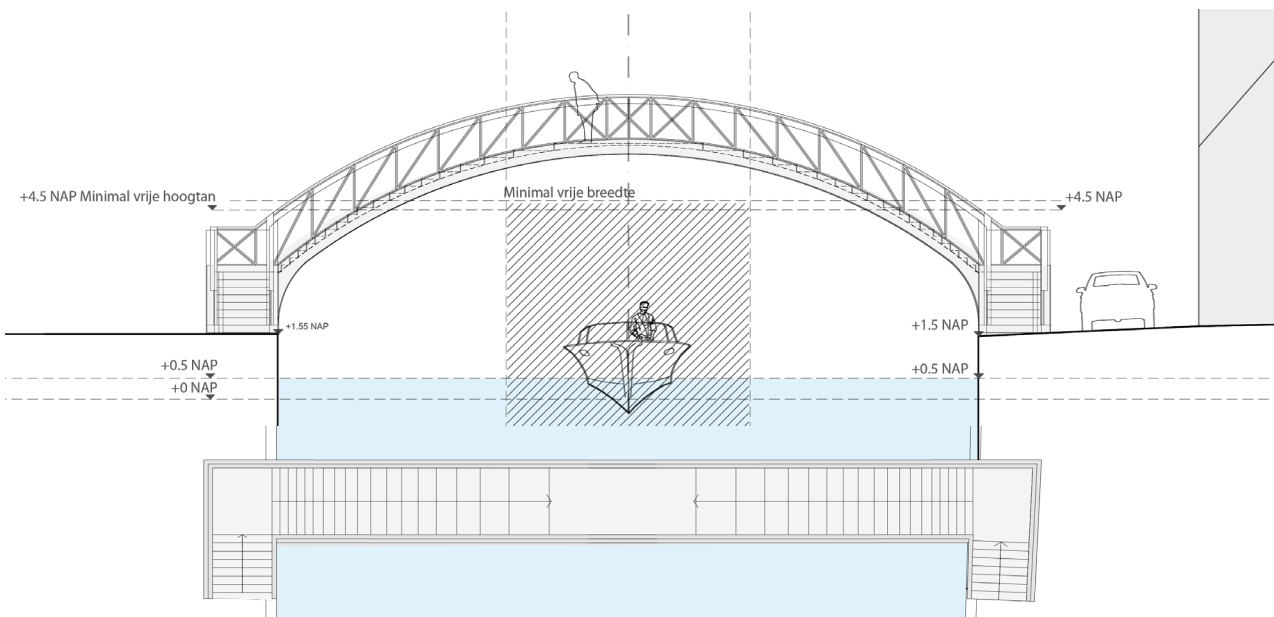
Optie met grote passanten haven, ingrepen binnen projectgrenzen



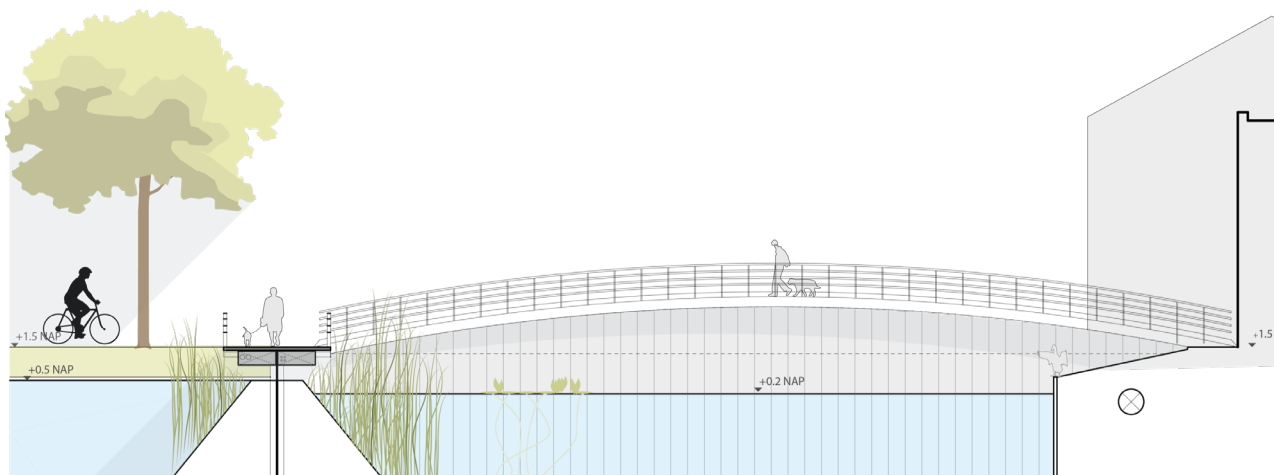
Grote haven gecombineerd met herstel van de vestinggrachten



Basis variant, alle ingrepen vallen binnen het plangebied



B: Voetgangers brug (variant kwakelbrug) over de Hollandse IJssel. Aanzicht en plattegrond

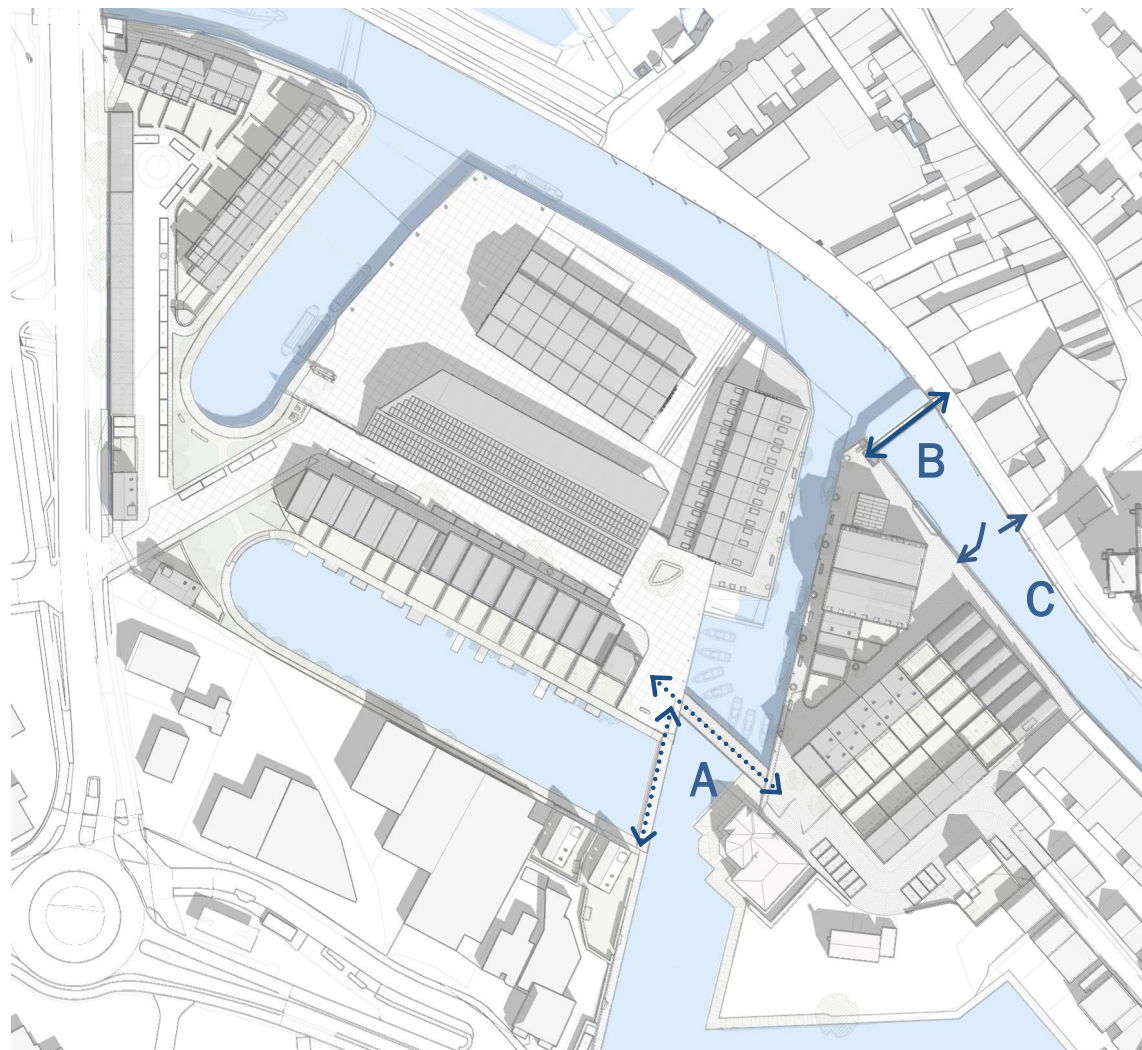


A: Aanzicht op de verbinding van en naar het van C J Jongh plein (uitgewerkt alst brug)

BRUGGEN

Juist met een vaste brug kan de Westerwal stevig met de binnenstad verbonden worden. Het zal op die manier tegelijkertijd Westerwal en de binnenstad versterken. De aanleg van de brug is in de basisvariant nog niet inbegrepen. Zeker de variant ophaalbrug (C) is vanwege elektronisch/mechanische veiligheidsvoorzieningen kostbaar. We hebben daarom ook een tweede variant opgenomen: een vaste 'kwakelbrug'. Deze is minder praktisch en verhindert door zijn hoogte een direct zicht op de overzijde. Hij is daarom op een andere positie voorgesteld, meer noordelijk van de oorspronkelijke aanlanding van de Goudse Boom. De hoogte, het bijzondere zicht vanaf de brug en een eventuele bijzondere architectonische uitwerking bieden echter ook kansen. Er kan een aantrekkelijke en ook mooie symbolische verbinding tot stand worden gebracht tussen de Westerwal en de binnenstad en op deze manier de Westerwal nog meer onderdeel laten zijn van de binnenstad van Oudewater.

De verbindingen (A) langs het passentenhaventje en eventueel over de Gladde baan zijn smal en lijken daarmee op bruggen maar zijn dit feitelijk niet. Het zijn smalle vaste oeververbindingen die ook een waterkerende en water regulerende functie hebben.



Locaties van de diverse verbindingen over het water. Er zijn twee opties voor de verbinding over de IJssel.

VARIANT B: KWAKELBRUG



Groningen



Sappemeer



Amsterdam, ontwerp West 8

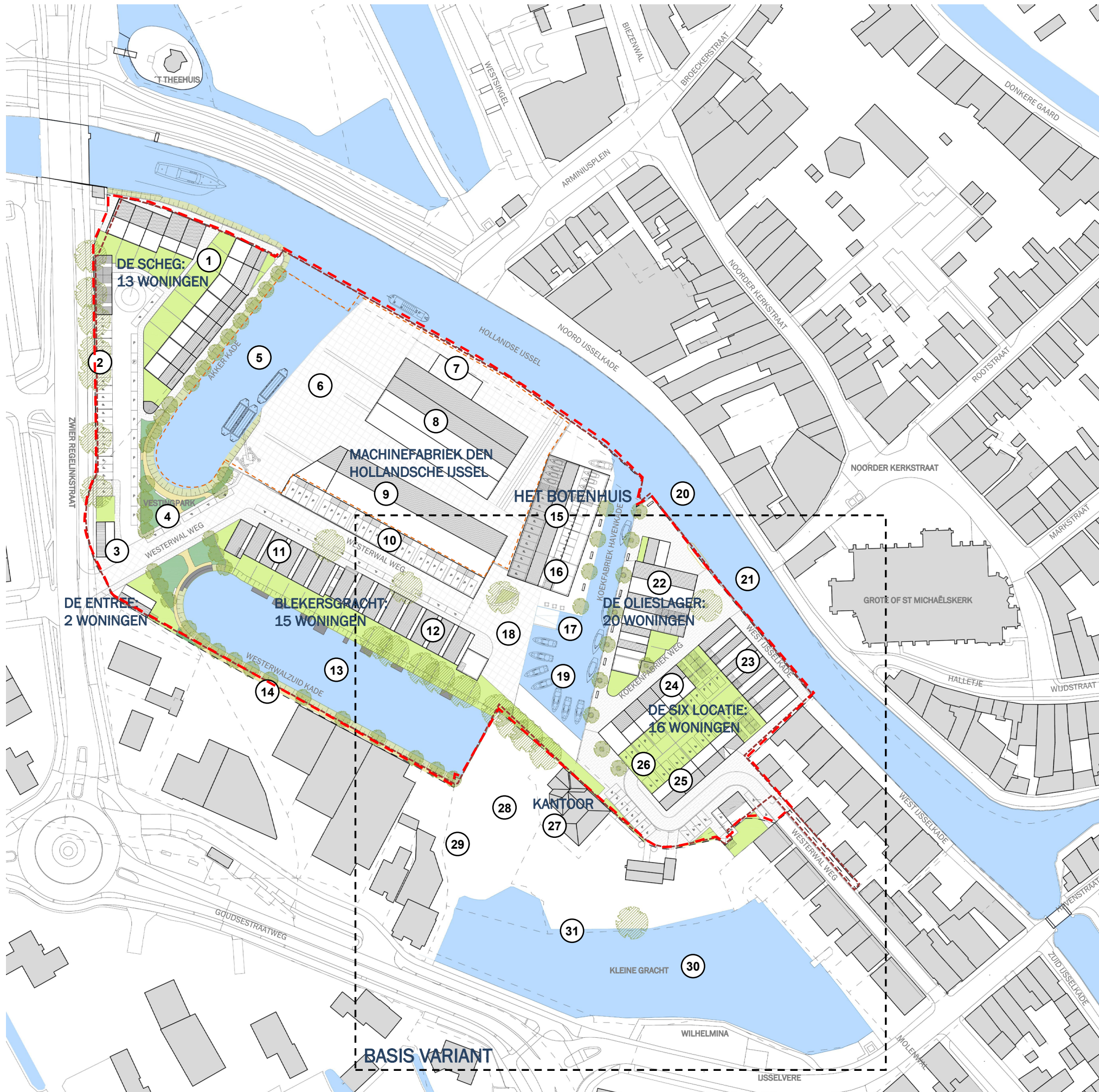
VARIANT C: OPHAALBRUG



Typische, eenvoudige houten ophaalbrug



Historische brug Oudewater

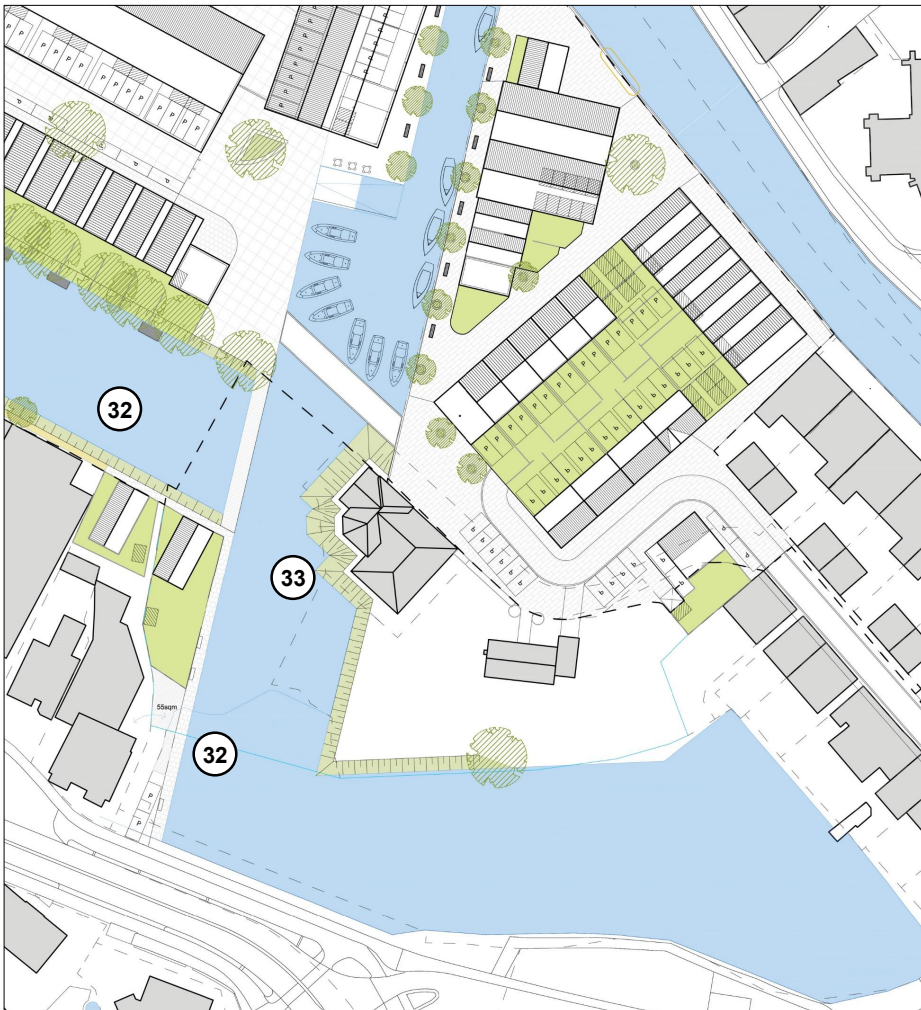


WOONGEBIED

Totaal 65 a 70 woningen:
Ca. 50 a 55 grondgebonden woningen
Ca. 15 a 20 appartementen

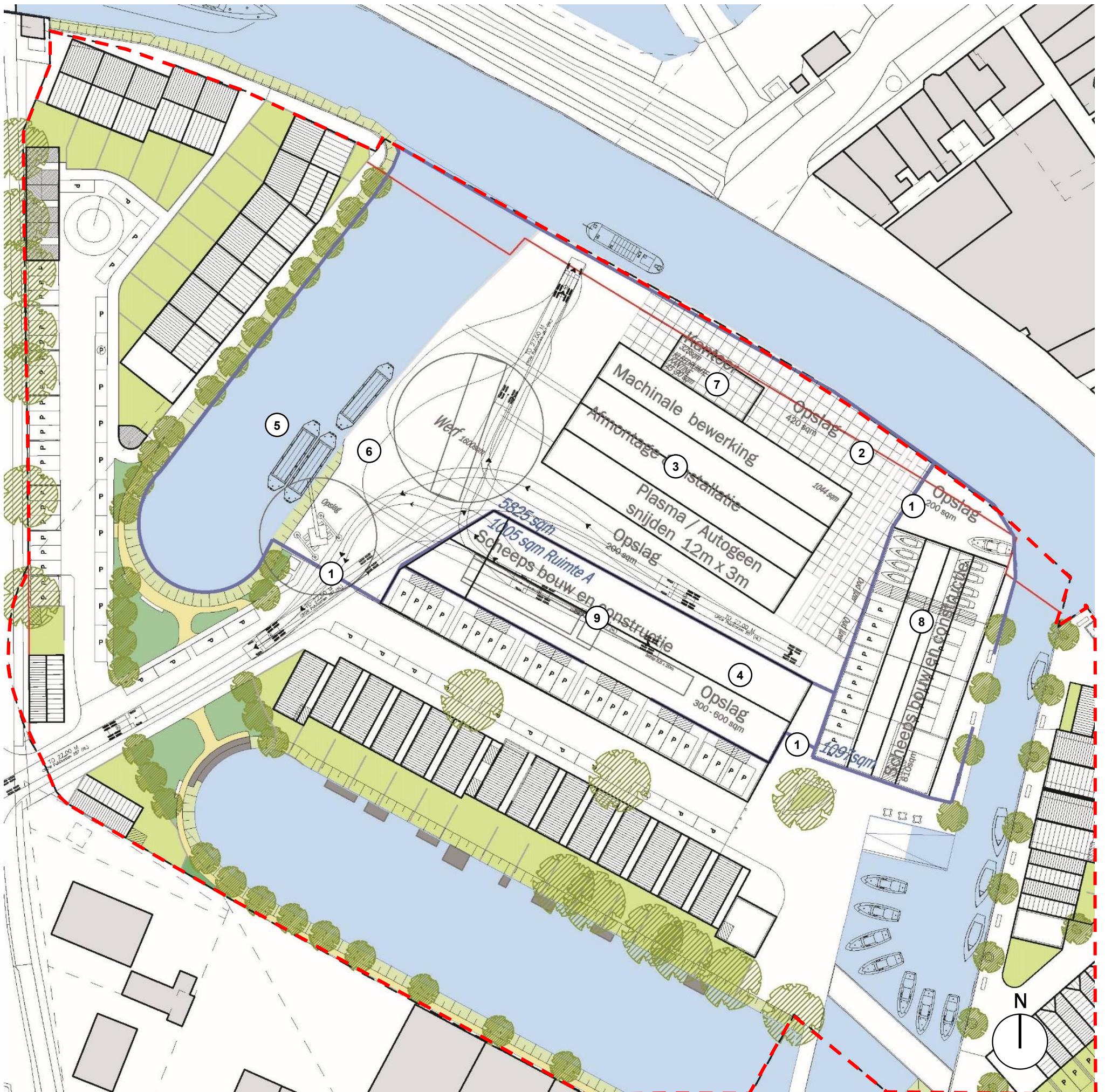
1. SCHEGLOCATIE WONINGEN
2. OVERDEKTE PARKEERPLAATSEN
3. 'POORT' WONINGEN
4. OPENBAAR GROEN
5. FABRIEKSHAVEN, TESTLOCATIE
6. FABRIEKSWERF
7. EVENTUEEL NIEUW KANTOOR
8. OUDE LOODS
9. NIEUWE LOODS
10. PARKEREN EN BERGINGEN
11. BLEKERSGRACHT WONINGEN WEST
12. BLEKERSGRACHT WONINGEN OOST
13. BLEKERSGRACHT / GLADDE BAAN
14. HET VESTINGWAL PAD
15. OUDE MONTAGE LOODS
16. RUIMTE VOOR TENTOONSTELLING
17. BOOTHELLING
18. MACHINEFABRIEK PLEIN
19. PASSANTENHAVEN
20. OPTIE KWAKEL BRUG
21. OPTIE OPHAALBRUG
22. OLIESLAGER WONINGEN
23. NIEUWE IJSSEL HUIZEN NOORD
24. NIEUWE IJSSEL HUIZEN WEST
25. NIEUWE IJSSEL HUIZEN OOST
26. PARKEREN
27. KANTOORFUNCTIE
28. VERLANDDE KLEINE GRACHT
29. OUDE WATERLIJN
30. RESTANT KLEINE GRACHT
31. CONTOUR OUDE VESTINGWAL
32. MOGELIJK NIEUW VESTINGPAD
33. RECONSTRUCTIE VESTINGGRACHT
34. TOEGANG BLEKERSGRACHT HAVEN

VARIANT 1



VARIANT 2





Plategrond – voorstel nieuw machinefabriek terrein

CONTINUERING MACHINEFABRIEK

Om de machinefabriek goed te kunnen voortzetten is een goede afsluiting en afscherming van het fabrieksterrein noodzakelijk.

Een dicht stalen hekwerk omgeeft het productiegebied. Poorten hierin zorgen dat er bij leveringen en het rangeren van grote voltooide producten, alternatieve ontsluitingen voor medewerkers en klanten mogelijk blijven. Een nieuwe hal vervangt de niet geïsoleerde oude montageloods. Deze oude loods, de nieuwe moderne hal en het hekwerk zorgen gezamenlijk voor een robuuste barrière die ook belangrijk is om het geluid te weren. Zodat er ongehinderd gewerkt kan worden.

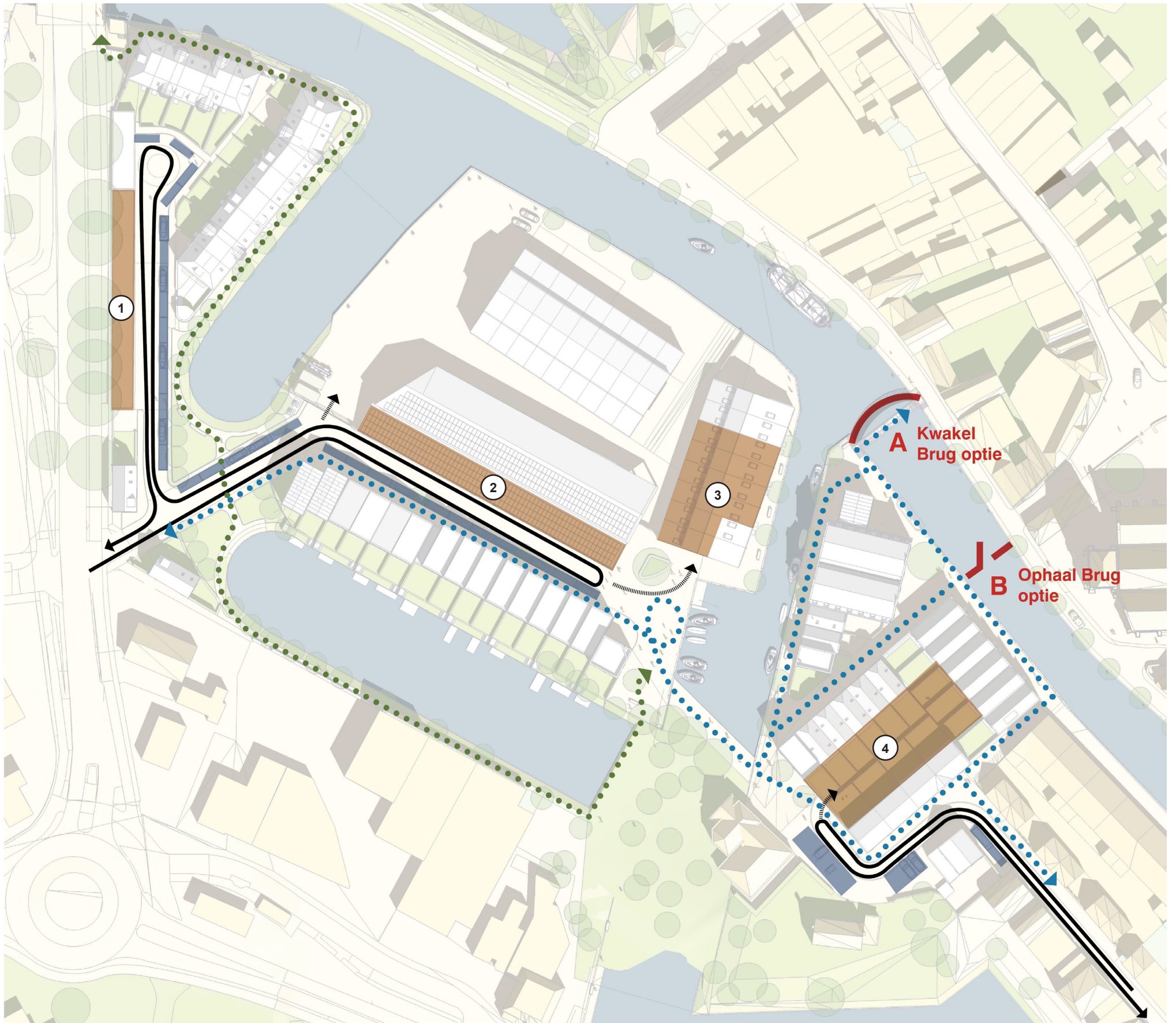
1. Afsluitbaar hek
2. Nieuwe bestrating
3. Machinehal (blijft in bedrijf)
4. Opslag
5. Fabriekshaven, testlocatie
6. Fabriekswerf
7. Eventueel nieuw kantoor
8. Oude montageloods
9. Nieuwe loods










Een van de baggerwerktuigen die de Machinefabriek produceert



Zicht op de huidige Machinehal



Verkeerssituatie Westerwal

- | | | | |
|--|---|--|---|
|  Parkeren op straat |  Openbare autobeweging |  Groene wandelroute |  Bruggen |
|  Parkeren overdekt |  Bestemmingsverkeer auto |  Voetgangersroute | |

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR & PARKEREN

Verkeer

Het gevarieerde gebied kent door de bestaande gebouwde structuren, de begroeiing en het industriële gebruik veel beperkingen. De in- en uitrit via IJsselveere is gevaarlijk. Het profiel van de Westerwal is uitermate smal. Op het fabrieksterrein moeten de draai- en sleeplijnen van 24meter trucks worden gerespecteerd. De aansluiting op de Zwier Regelinkstraat is momenteel gevaarlijk door het matige zicht op de bocht en de aanwezigheid van het fietspad.

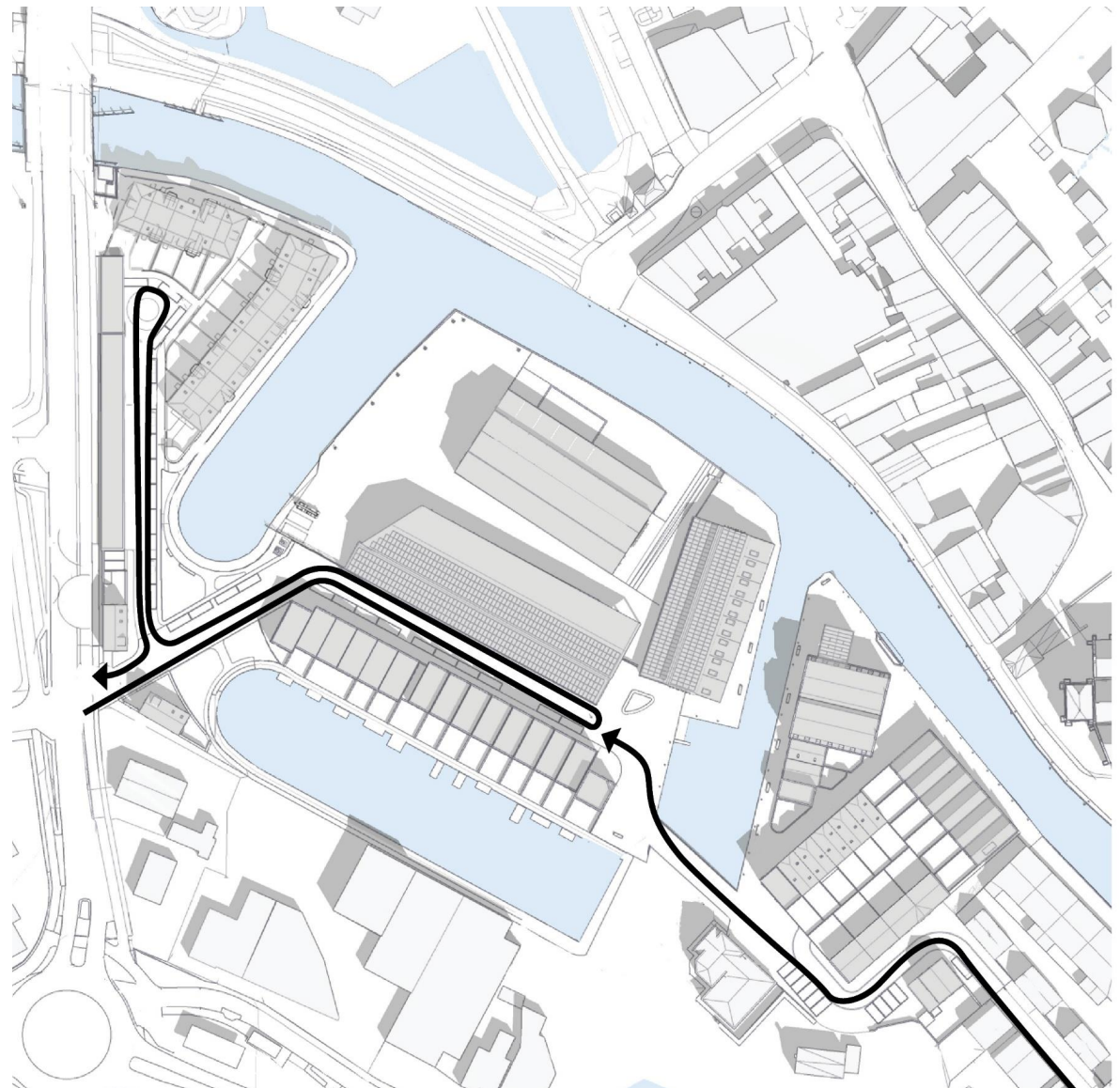
Voor de verkeerstructuur resteren twee mogelijkheden: twee onafhankelijke tweerichtingsstraten voor het westelijk en het oostelijk plangebied. Deze optie is vooral voor voor de Westerwal niet optimaal. Een alternatief op deze optie kan zijn éénrichtingsverkeer over de Westerwal (bij voorkeur richting het westen) die vervolgens aansluit op de twee-richtstraat van he Westelijk deel. Voor de aansluiting op de Zwier Regelinkstraat zal een aparte verkeerskundige studie verricht moeten worden om daar de situatie in detail te verbeteren.

Parkeren

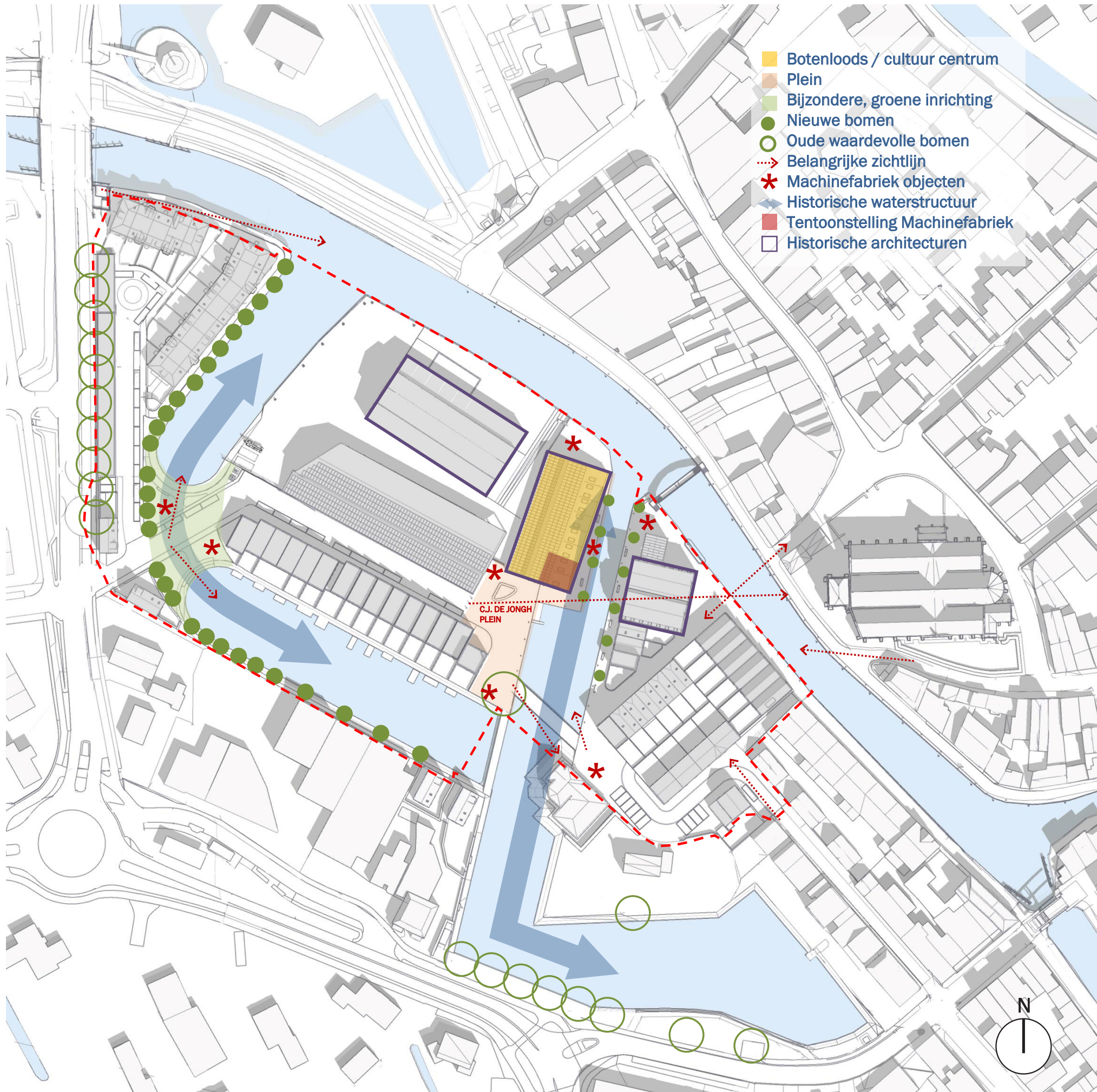
Door het ontbreken van goede OV-verbindingen is het auto gebruik in Oudewater nog hoog. Dit resulteert in voor de nieuwbouw stevige parkeernormen.

Voortkomend uit a. de krappe verkeerssituatie rond de Westerwal en b. de wens van Westerwal bewoners voor extra parkeerplaatsen, heeft het een grote meerwaarde als er ook plaatsen voor bestaande woningen van de Westerwal worden gerealiseerd. Om het gebied niet te laten domineren door auto's hebben we het grootste deel van de parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen ondergebracht. Bij de Scheg (1) in een lange begroeide carport die tevens het geluid van de Zwier Regelinkstraat weert. Ten zuiden van de Machinefabriek(2) is lange strook overdekt parkeren voorzien onder het dak van de nieuwe montagehal. In de vrijgekomen hal(3) zijn ook gedeeltelijk parkeerplaatsen ondergebracht. Op de Six locatie wordt geparkeerd onder een opgetild terrasdek aan de binnenzijden van het woningblok (4).

Met het overige langsparkeren aan de straten is zo, inclusief bezoekersparkeren, de gemiddelde norm conform de CROW haalbaar geworden. Deelparkeren of dubbelfuncties zijn nog te overwegen.



Alternatieve ontsluiting Westerwal



- Botenloods / cultuur centrum
- Plein
- Bijzondere, groene inrichting
- Nieuwe bomen
- Oude waardevolle bomen
- Belangrijke zichtlijn
- * Machinefabriek objecten
- Historische waterstructuur
- Tentoonstelling Machinefabriek
- Historische architecturen



CULTUURHISTORIE

Naast de al genoemde waterstructuur zijn er nog drie manieren om de rijke historie van het gebied een plek te geven in de toekomstige ontwikkeling. Zo kunnen we door het versterken van de groenstructuur het onderscheid tussen het groen en de vestingwerken beter aanzetten. Daarnaast gaat het om het behouden, restaureren en realiseren van industriële architectuur, onder andere in de vorm van het iconische appartementengebouw op de Six locatie dat een interpretatie is van de pakhuizen van de oorspronkelijke Olieslagerij. Ook krijgt de lange geschiedenis van de Machinefabriek den Hollandsche IJssel een plek in het gebied door sculpturale objecten uit de fabrieksgeschiedenis te tonen. Dit kan in het openbaar gebied of door een kleine tentoonstellingsruimte vrij te spelen in de vrijgemaakte voormalige loods. Tot slot kan naamgeving van straten, pleinen, kades herinneren aan belangrijke historische elementen of personen.



Machine fabriek elementen



Touwfabriek Oudewater



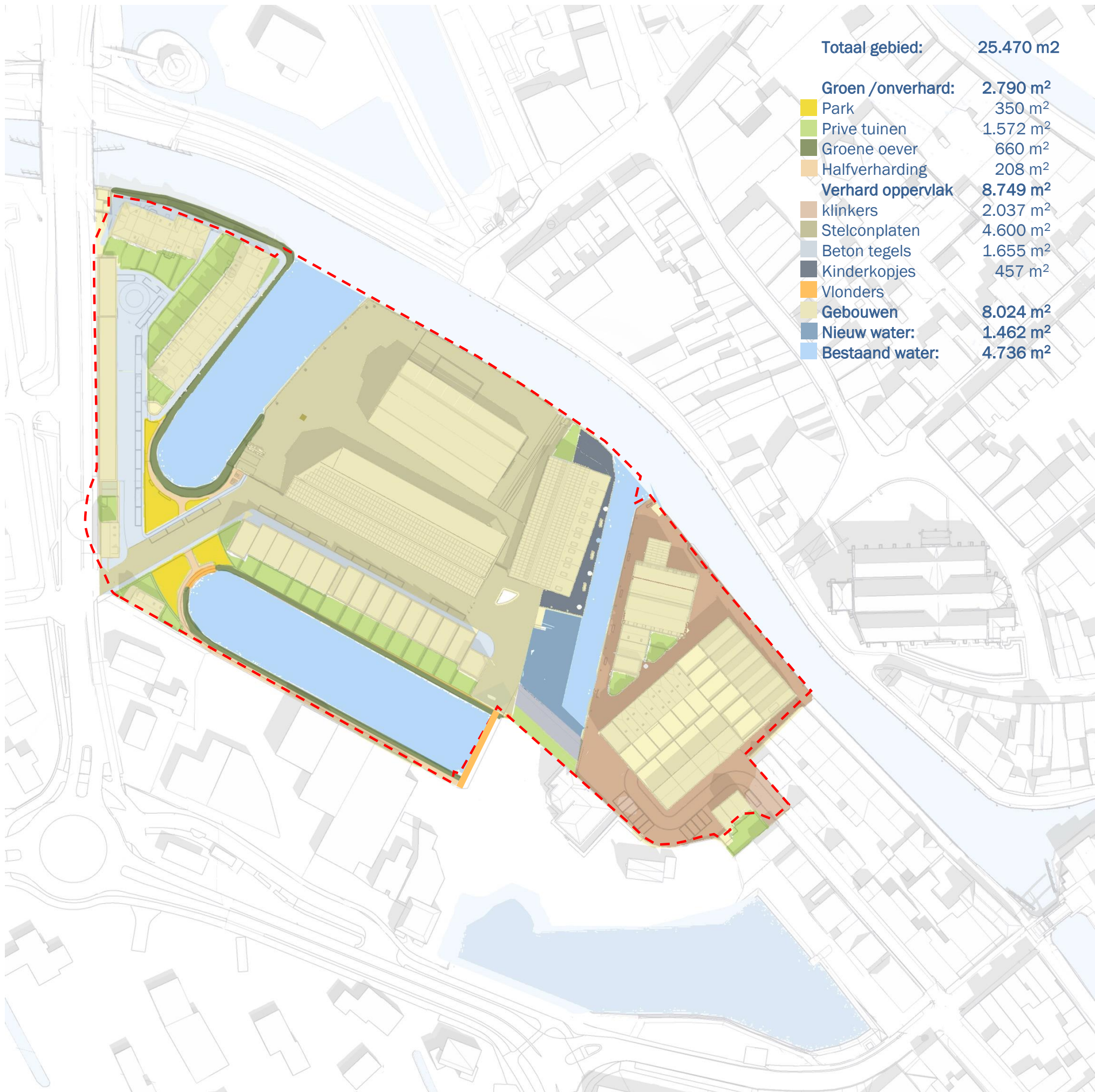
Groene rand



ZICHT OP OUDE FABRIEK EN DE GACHTEN



Gladde Baan



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Het gebied valt in onze visie onder te verdelen in een drietal karakters. De Six locatie, het Machinefabriek terrein en de Scheg. Elk van deze gebieden krijgt een eigen accent in de inrichting van de openbare ruimte.

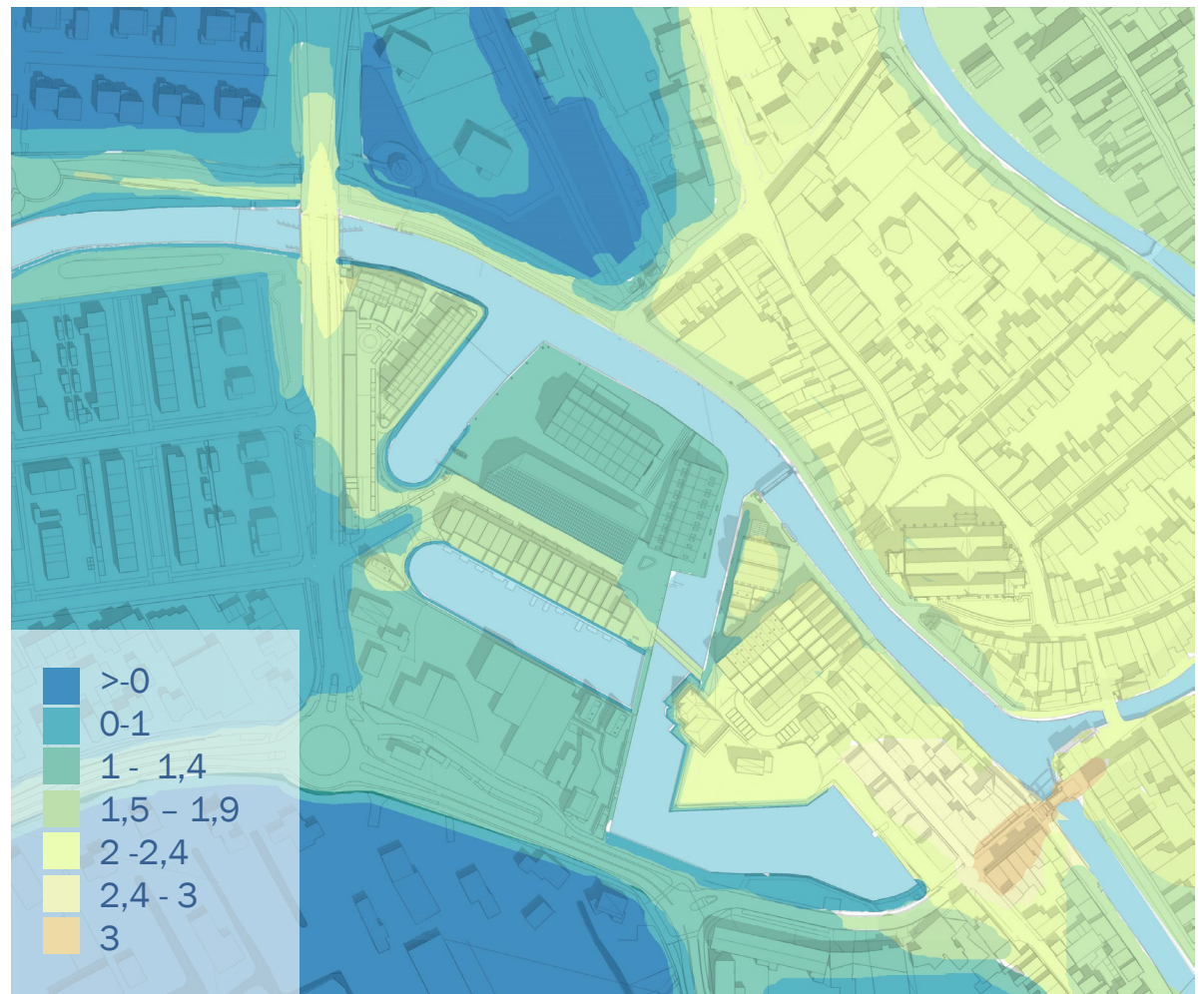
De Six locatie is typisch binnenstedelijk en zou ons inziens naar de standaarden van de binnenstad ingericht kunnen worden: klinker bestrating met hardstenen banden, een harde oeverbeschoeiing en losse bomen in boomrooster.

Het Machinefabriek terrein zou een inrichting kunnen krijgen die moet stroken met de geschiedenis van het gebied en zal het huidig gebruik moeten faciliteren. We denken aan een bestrating in stelconplaten, huidige kademuren handhaven, trottoirs in betontegels, de kade rond aan de vrijgekomen fabriekshal in kinderkopjes, bomen in beschermende groene velden.

De Scheglocatie maakt eerder deel uit van het buitengebied dan van de binnenstad. Het zou aan de waterzijden groener en zachter gematerialiseerd kunnen worden. De ontsluitingsweg kan, als de tegenoverliggende Burgemeester Zielhuistraat, van asphalt zijn met parkeervakken van klinkers, trottoirs van betonnen stoeptegels en het groen in grotere vakken en bomen langs de oevers.

In een volgende fase zullen deze ideeën verder uitgewerkt dienen te worden in het beeldkwaliteitsplan. In dit plan zullen ook de vele overgangen van het private naar het publieke domein verder gedefinieerd en gematerialiseerd dienen te worden.

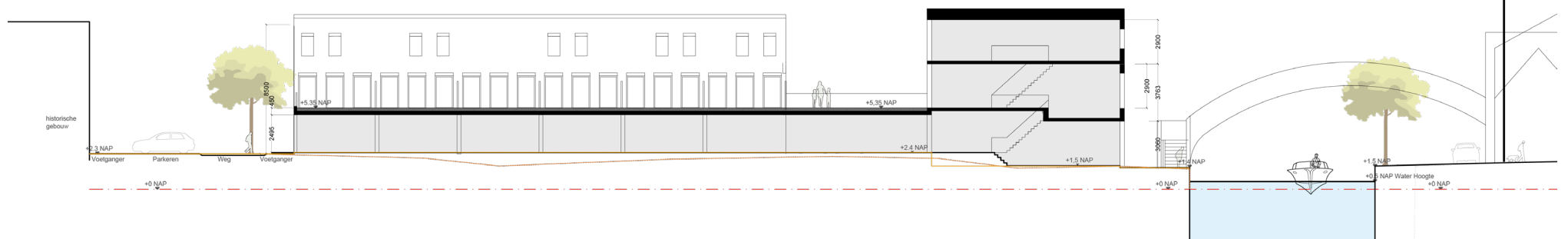
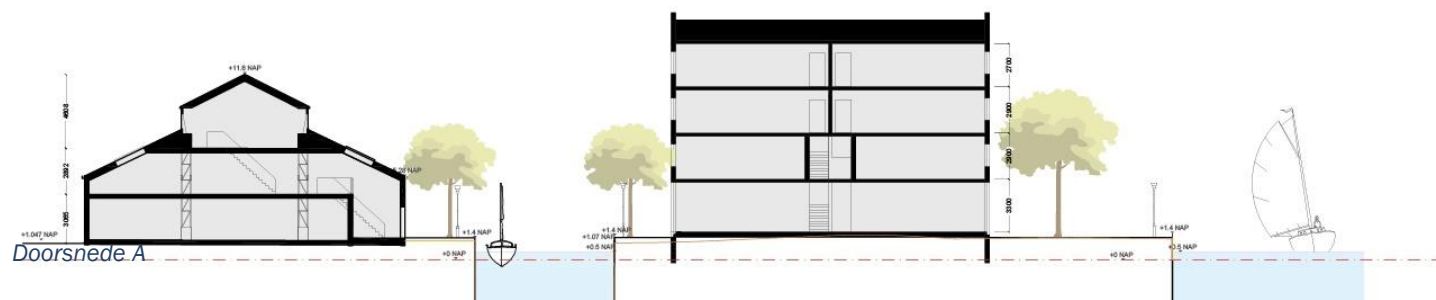
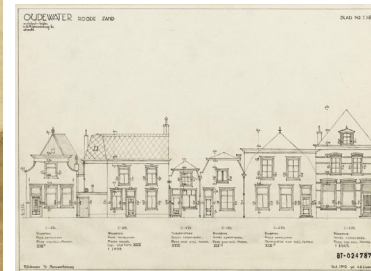
Een complicerende factor in het gebied is de bodemopbouw. De rijke geschiedenis heeft haar sporen achtergelaten, wellicht archeologisch / historisch interessante maar zeker ook veel vervuilde sporen. Het zal zeer kostbaar zijn de grond af te graven of te beroeren. Omdat het gebied ook een waterkerende functie heeft zal eerder d.m.v. ophogingen een aangepast maaiveld moeten ontstaan dat tegelijkertijd zal moeten aansluiten op de vele kades en de bestaande bomen en bouwwerken.



Maaiveld Hoogten



ARCHITECTONISCHE VOORBEELDEN



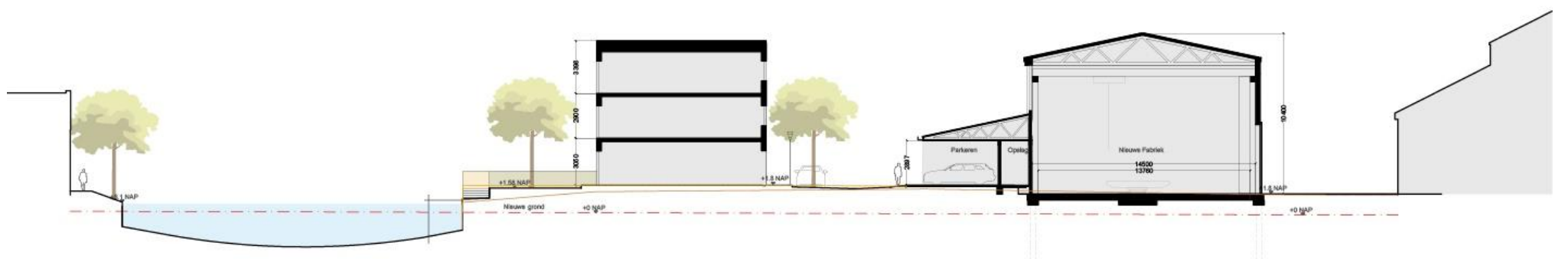
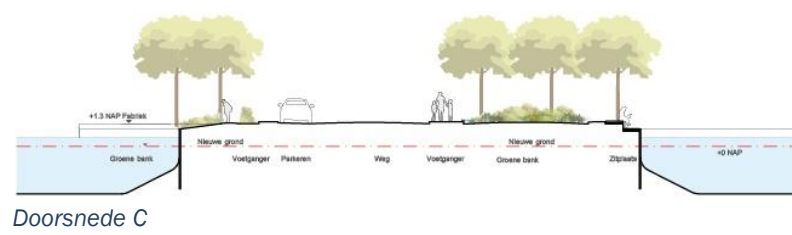
Doorsnede B

DE SIX EN PAKHUIS LOCATIE

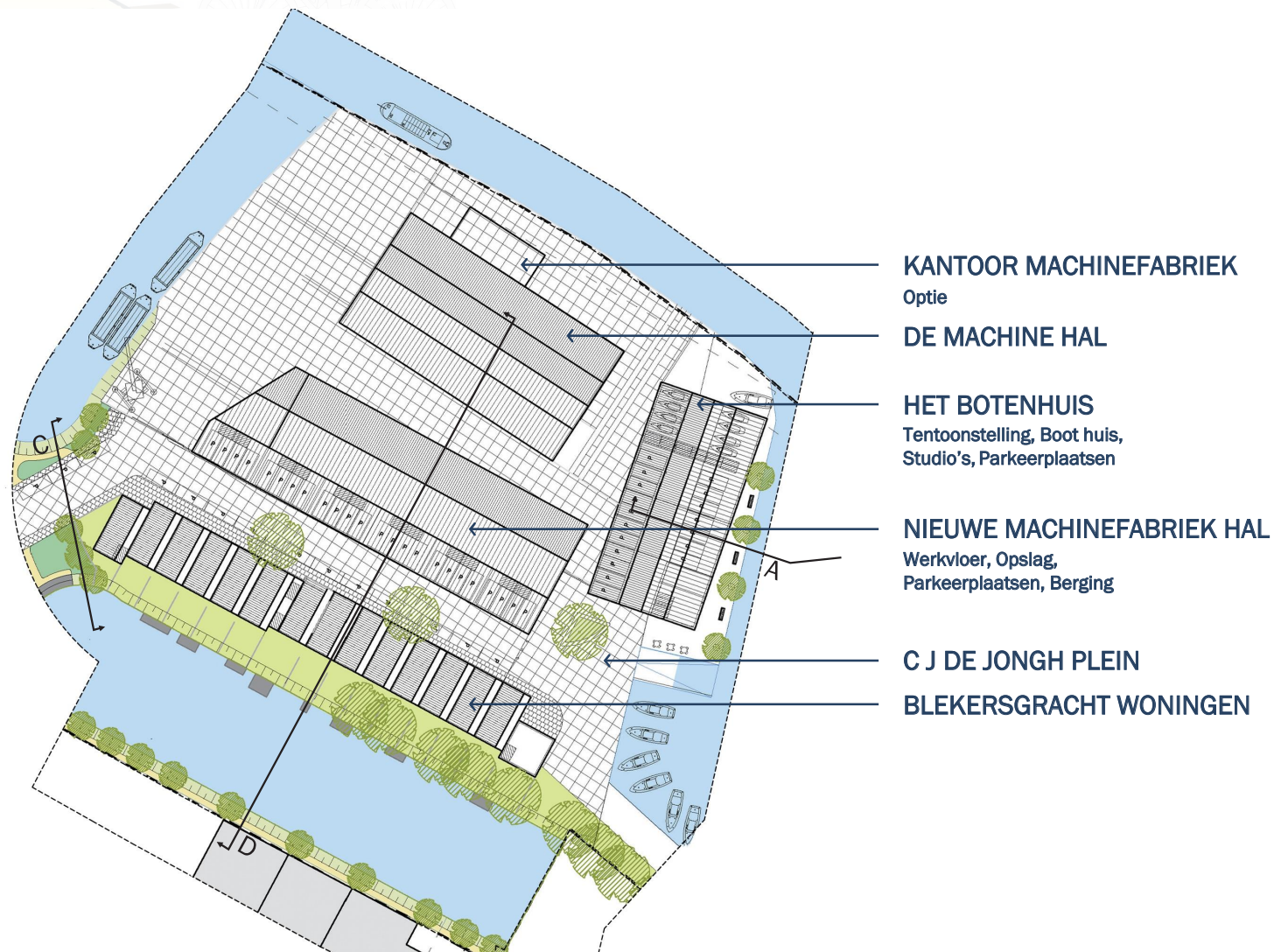
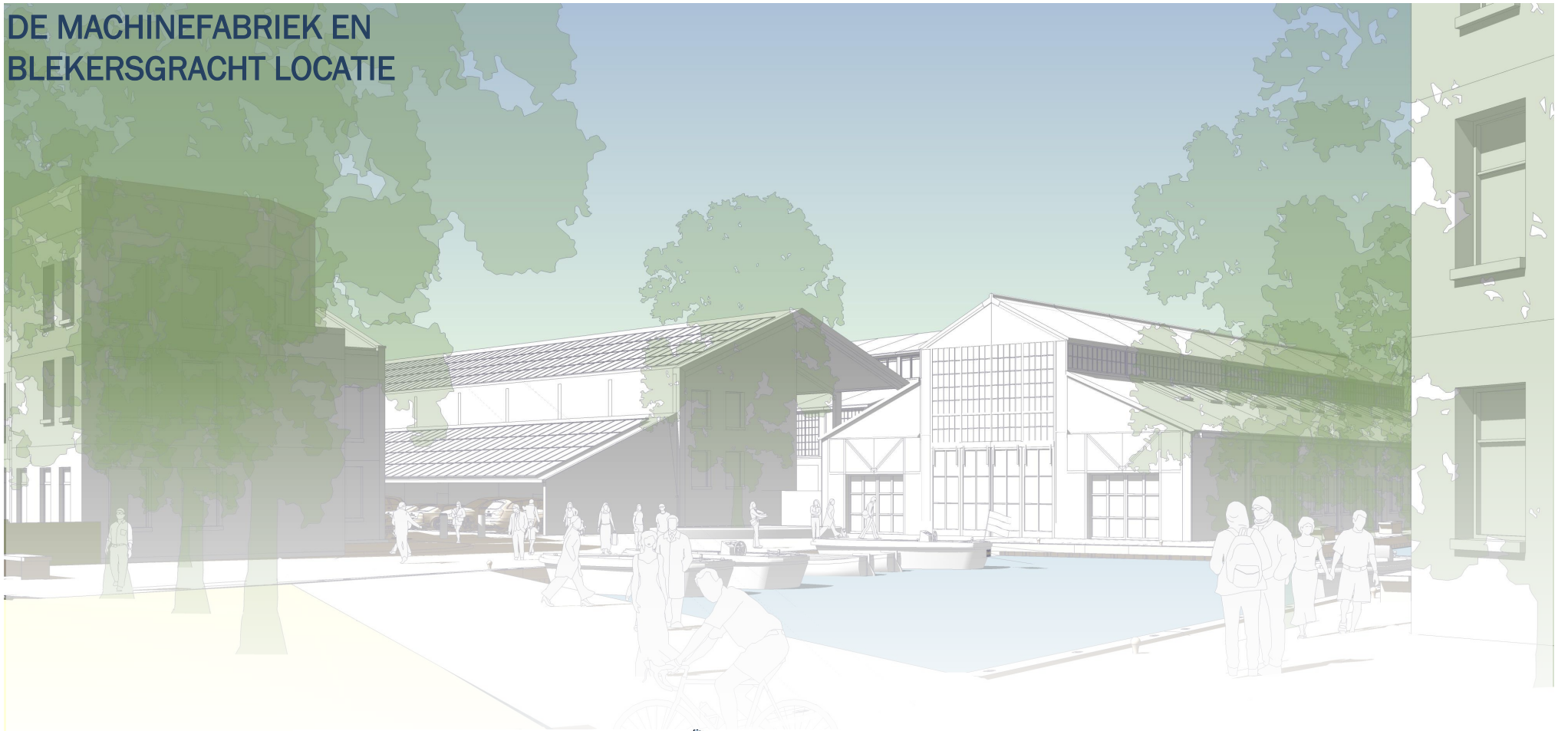


Plattegrond van de Six locatie

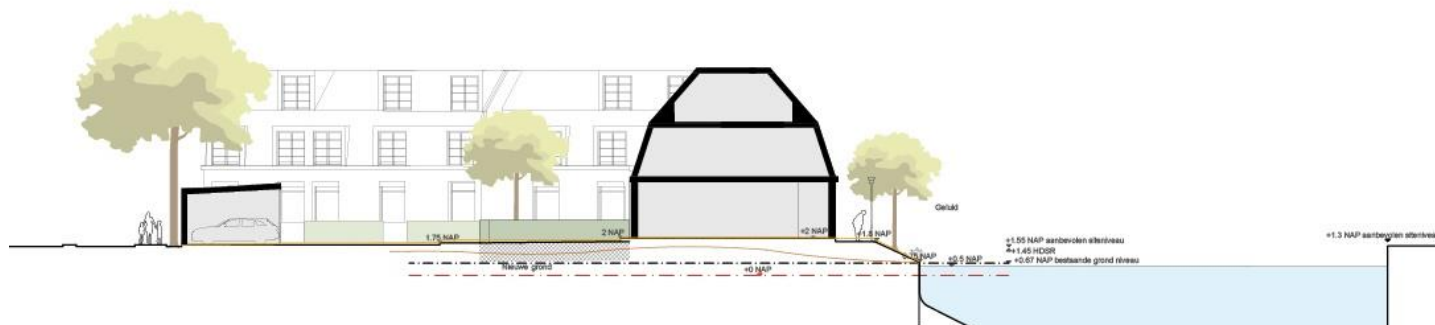
ARCHITECTONISCHE VOORBEELDEN



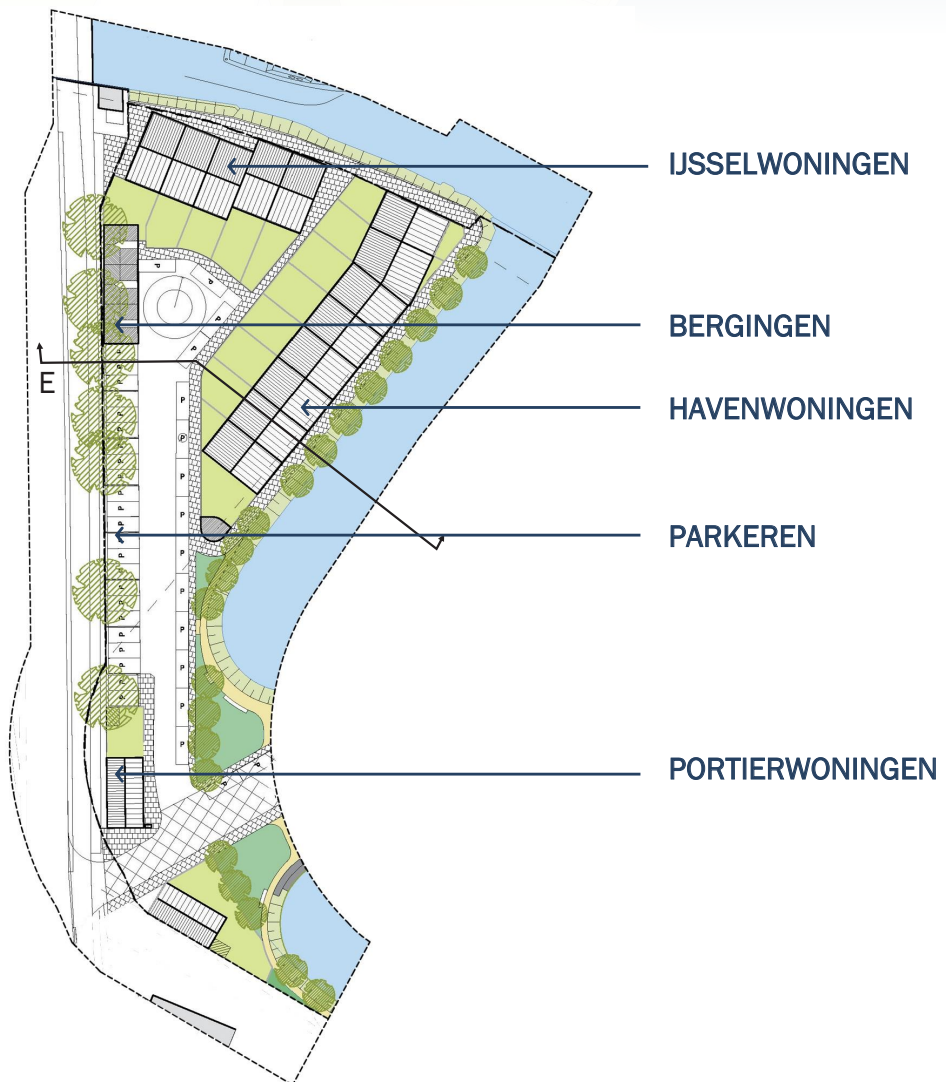
DE MACHINEFABRIEK EN BLEKERSGRACHT LOCATIE



ARCHITECTONISCHE VOORBEELDEN



DE SCHEG LOCATIE







**CONCLUSIE EN
AANBEVELINGEN**

CONCLUSIE

Na afloop van de analyse en het opstellen van de stedenbouwkundige visie, reflecteren we op de aan het begin meegegeven eisen en wensen vanuit verschillende hoeken.

1. Kaders en randvoorwaarden vanuit de gemeenteraad

Hoofdpunten uit de moties:

- **Financieel rendabel** ✓
 - De basis variant is financieel rendabel
- **Voorzieningen**
 - a. Machinefabriek De Hollandsche IJssel verwerft (desgewenst) grond ten behoeve van haar bedrijfsuitoefening; ✓ X
 - Verwerving van de grond is aangeboden, maar huurder heeft hier (nog) geen gebruik van gemaakt.
 - b. De kleine hal wordt een horecafunctie, of krijgt mogelijk andere commercieel publieke functie; ✓
 - c. Er wordt ingezet op realisatie van een passantenhaven. ✓
- **Aantal en type woningen**
 - a. Voornamelijk luxe stadswoningen (grondgebonden en gestapeld) in koop-/huursegment midden/hog; ✓
 - b. In het iconische gebouw 10 appartementen met een koopprijs van minder dan €150.000,- VON. ✓ X
 - Aangepast naar €200.000 VON. Dit is goedkoop volgens de wettelijke norm.
- **Parkeren**
 - a. Voorzien in eigen behoefte en bezoekers van de stad; ✓
 - b. Parkeervoorziening in een volledig ondergrondse parkeergarage; ✓ X
 - Parkeren is niet ondergronds te realiseren wegens kosten en vervuiling. Wel grotendeels overdekt.
 - c. Ontsluiting via loop/fietsbrug over de IJssel richting de Noord IJsselkade. X ✓
 - Brug niet in de basisvariant te realiseren, kansen worden verder verkend (provincie, eigen bijdrage).
- **Duurzaamheid**
 - a. All electric ✓
- **Groen/Blauw**
 - a. Zoveel mogelijk herstel van historische vestingoevers en waterwegen (onderlinge verbindingen), zodat zij toegankelijk worden voor sloepen (passerhoogte 1,90m); ✓
 - b. Behoud van de beschermde bomen conform bomenreglement; ✓
- Focus op plaatselijke woningzoekenden**
 - a. Eerst lokaal adverteren ✓
 - Alert op zijn bij start verkoop.
- Hoogwaardige architectuur**
 - a. De Westerwal is een A-locatie wat tot uitdrukking komt in zowel ontwerp kwaliteit, als in de bouwmaterialen ✓
 - Nadere uitwerking in Beeldkwaliteitsplan.
 - b. Een iconisch gebouw op de punt van het terrein nabij de Hoenkoopse brug. X ✓
 - Wel een iconisch gebouw, maar op de locatie van de voormalige olieslagerij.

2. Vanuit afspraken uit het verleden

- Toezeggingen van parkeerplaatsen en huizen door grondeigenaren in het verleden aan bewoners van de Westerwal
- Andere procedures en afspraken uit het verleden tussen de grondeigenaar, Machinefabriek den Hollandsche IJssel en de gemeente Oudewater.



- Naast de minimale parkeernorm die is aangehouden, kunnen 15 parkeerplekken mede gebruikt worden voor bewoners van de Westerwal. Daarnaast zijn er 4 plaatsen extra voor bezoekers. In totaal komt de parkeernorm hierdoor boven het gemiddelde uit.



- De gemeente Oudewater blijft bezig om bewijs te verzamelen van gemaakte afspraken in het verleden.

3. Vanuit omwonenden

Aandachtspunten:

- Verkeersonderzoek en parkeernormen
- Goede scheiding tussen wonen en werken, de fabriek moet veilig en goed kunnen functioneren ook op gebied van geluid
- Geen grootschalige, maar kleinschalige functie in vrijgekomen hal (bijv. klein museum, havenkantoor, lokale brouwerij)
- Passende architectuur: geen hoogbouw
- Kwaliteit openbare ruimte
- Archeologie
- Milieucontouren
- Privacy en aansluiting met woningen aan de rand van plangebied
- In het verleden gemaakte afspraken nakomen



- De aandachtspunten aangedragen omwonenden zijn grotendeels meegenomen in de visie. Echter, sommige aandachtspunten (zoals ontsluiting) blijven en zullen in vervolgonderzoek moeten worden meegenomen.

Kansen:

- Doortrekken waterstructuur en terugbrengen scheiding rode en groene contour
- Ommetje langs de waterstructuur
- Terugbrengen van industriële karakter van het gebied
- Een culturele functie in de vrijkomende bedrijfshal
- Betrekken van gebieden buiten het plangebied “toekomstige ontwikkeling 1 en 2” om het gebied meer één geheel te maken en verrommeling tegen te gaan.



- De meeste van de door de omwonenden aangedragen kansen zijn opgenomen in het plan.



- Er wordt onderzocht hoe deze gebieden in de volgende fase van de gebiedsontwikkeling kunnen worden meegenomen.



NAWOORD

De gemeente Oudewater heeft West 8 urban design & landscape architecture de opdracht gegeven om een stedenbouwkundige visie op te stellen voor de Westerwal. Met veel plezier hebben wij samen met specialisten van de gemeente Woerden, in een integraal proces met stakeholders, grondeigenaar en economisch adviesbureau PAS, gewerkt aan deze opgave.

Op basis van analyses, door middel van tekenen en rekenen en geïntegreerd door diverse partijen is deze uitgewerkte visie ontstaan en heeft een financieel haalbaar plan opgeleverd voor de ontwikkeling van het gebied Westerwal.

Het is nu aan het college, de gemeenteraad en de bewoners van Oudewater om te bespiegelen en besluiten of dit plan de basis kan vormen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied. In overleg met de stakeholders, de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden kan daarbij een keuze gemaakt worden welke van de optionele planelementen in proces zullen worden betrokken.

We hebben het afgelopen jaar het gebied zelf, vele van zijn bewoners en gebruikers en ook zijn rijke geschiedenis leren kennen. Het is voor iedereen duidelijk dat dit een bijzonder deel van Oudewater is. Wij hopen dat deze visie omarmd wordt en de Westerwal dit wenselijk toekomst perspectief gegeven wordt: een gevarieerd onderdeel van de binnenstad van Oudewater waar mensen goed en met plezier zullen wonen, werken en leven.



BIBLIOGRAFIE

Rapporten

Asbest Zoeken B.V. (2018). *Asbestinventarisatierapport*.

ADC ArcheoProjecten (2004). *Plangebied Westerwal, Oudewater. rapport 299*. Archeologisch onderzoek in het plangebied Westerwal te Oudewater. Amersfoort.

Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (2002). *Historisch Onderzoek IJsselvere te Oudewater*.

Centrale Informatievoorziening (2019) *Vaarwegen in Nederland*.

Checkpoint, Mileu Consultancy (2016). *Asbestinventarisatie Type A (volledig) Conform SC-540/2011*.

Vaarwegenatlas. 2015. *Aanwijzing van vaarwegen*.

Coalitieprogramma 2018 – 2022 , *Voor Oudewater, mèt Oudewater! Voortvarend, verbindend en vernieuwend*

Eco Reest, Milieu Adviesbureau (2018). *Actualiserend milieukundig (water)bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Westerwal 17 en 24 t/m 36 te Oudewater*.

Geelinkbosch (2019) *Oudewater Hollandse IJssel, Gemeten situatie*

Gemeente Oudewater (2010) *Beleid Hogere Waarden, Wet geluidhinder*

J.H.J. van der Gun, M.H.M. Meijer, W.J. Kattenberg (2012) *Handreiking, uniform saneringen, inhoudelijke en procedurele eisen*.

Past2present-Archeologic (2004). *Maatregelenplan & programma van eisen Beperkt opgraven Plangebied "westerwal" Gemeente Oudewater*.

Past2present-Archeologic (2004). *Selectieadvies plangebied "Westerwal" Gemeente Oudewater*.

Peutz (2019) *Geluidsberekeningen Westerwal*

Vergunningverlening, Bodem en Water (2012). *kadastrale inschrijving bodemverontreiniging*

Stichting Hugo Kotestein (2011) *Monumenten en Herdenkingstekens Defensie-eiland*