

Raadsvoorstel

Opsteller

Lohr, Ronald

Vergadering van

11 mei 2021

Kenmerk

Z/21/005283 / D/21/018311

Portefeuillehouder

Walther Kok

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Westerwal

Inleiding

Uw raad heeft 7 mei 2020 de stedenbouwkundige visie Westerwal vastgesteld. Vanaf dat moment is door de initiatiefnemer van het plangebied, Westerwal Wonen, gewerkt aan de volgende fase van de planontwikkeling, het beeldkwaliteitsplan (BKP). Het resultaat daarvan vindt u bijgevoegd.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is niet alleen gewerkt aan de beeldkwaliteit. In onderlinge samenhang is gewerkt aan het voorlopig ontwerp van de architectuur van de deellocaties binnen het plangebied. Civiel-techniek, bouwtechniek en architectuur, bodemsituatie (archeologie, vervuiling en geomorfologie), openbare ruimte en financiële haalbaarheid gingen daarbij hand-in-hand.

De raad besluit

1. Het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan Westerwal met appendix vast te stellen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet.

Beoogd effect

Met het beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt een impressie gegeven van de beoogde kwaliteit en uitstraling van de locatie Westerwal. Het BKP geldt voor de gehele locatie Westerwal. Hoewel in eerste instantie opgesteld ten behoeve van de volgende stap na de vastgestelde stedenbouwkundige visie waarbij de machinefabriek actief blijft op de huidige locatie, is bij het BKP geanticipeerd op het vertrek van de fabriek in de toekomst. Het BKP is daarmee ook voor de (toekomstige) ontwikkeling van dit middenterrein van toepassing. Gezien het feit dat de inrichting van het middenterrein bij een vertrek van de fabriek een andere wordt dan in de door uw vastgestelde stedenbouwkundige visie, is voor het middenterrein, als appendix, een aangepaste uitwerking gemaakt, congruent met de ambities en uitgangspunten voor het gehele gebied. De

randvoorwaarden zoals benoemd in het BKP bieden daarmee de basis voor een eenduidige uitstraling en kwaliteitsniveau voor de korte en lange termijn.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijke en logische stap voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Oudewater wordt de volgende volgorde aangehouden:

1. Idee/initiatief
 2. Haarbbaarheidsverzoek
 3. Stedenbouwkundige visie
 4. Beeldkwaliteitsplan
 5. Bestemmingsplan
-

Met de vaststelling van het nu voorliggende BKP wordt de laatste stap gezet richting het opstellen van een bestemmingsplan.

1.2 Het voorliggende beeldkwaliteitsplan biedt een basis voor twee scenario's.

In het BKP is rekening gehouden met zowel het blijvend functioneren van de machinefabriek op de locatie, met de daarbij horende aanpassingen zoals die in de stedenbouwkundige visie zijn verwoord, als de mogelijkheid dat de machinefabriek haar activiteiten op deze locatie beëindigt.

1.3 Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is passend voor deze locatie.

Het BKP weerspiegelt de hoogwaardige kwaliteit die wordt nagestreefd voor deze unieke locatie, met inachtneming van de cultuurhistorische waarde en ligging van de locatie in een bredere geografische context (gelegen nabij het centrum, aan de Hollandsche IJssel, goed bereikbaar via de Zwier Regelinkstraat). In het BKP is het uitgangspunt dat de sfeer en het karakter van de historie van het gebied zoveel mogelijk 'beleefbaar' blijven. Dit uit zich o.a. in hergebruik van materiaal en de ambitie om kenmerkende elementen van de machinefabriek in de openbare ruimte te tonen.

Kanttekeningen

1.1. Zelfbindende verplichting voor de ontwikkelaar.

De hoge ambitie van het BKP met de daaruit voortvloeiende verplichting om een aantrekkelijke buurt voor Oudewater te realiseren, met hoogwaardige architectuur en een zorgvuldig ingerichte buitenruimte heeft een zelfbindende verplichting voor de ontwikkelende partij. Het college zal er op toezien dat de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, met daarbij oog voor differentiatie in het woningbouwprogramma.

1.2 Het Beeldkwaliteitsplan is een volgende stap op weg naar een bestemmingsplan

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kan het bestemmingsplan worden opgesteld en door het college worden vrijgegeven voor inspraak. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan samen met de zienswijzen aan uw raad ter besluitvorming aangeboden. Dat op zijn beurt biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen en daarmee tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen in Oudewater.

1.3 Anterieure overeenkomst voor vaststelling bestemmingsplan.

Voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld moet er een anterieure overeenkomst zijn gesloten tussen gemeente en projectontwikkelaar. Deze anterieure overeenkomst wordt voor wensen en bedenkingen aan uw raad aangeboden. Het daartoe benodigde ontwikkelingsplan met de onderliggende verdiepende onderzoeken zijn ter beoordeling door ons ontvangen. Na beoordeling wordt gestart met het opstellen van de anterieure overeenkomst.

Financiën

Door de initiatiefnemer, projectontwikkelaar Westerwal Wonen B.V., is aan de hand van het BKP en het daarbij horende materiaalgebruik op basis van gemeentelijke kengetallen een inschatting gemaakt van de toekomstige beheer-en onderhoudskosten. Deze kosten worden nader gespecificeerd met het inrichtingsplan zodat de afdeling beheer hier rekening mee kan houden in haar begroting.

Tegenover een toename van de beheerkosten staan toenemende opbrengsten via de OZB en bijdrage uit het gemeentefonds op basis van het aantal inwoners.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming over het BKP vragen we de initiatiefnemer op zo kort mogelijke termijn het bestemmingsplan op te stellen en deze, na besluitvorming door het college, ter inzage te leggen, waarna zienswijzen kunnen worden ingediend.

Communicatie

Het concept-BKP is in het voortraject gedeeld met de klankbordgroep(en) Westerwal/Zwier Regelinkstraat, Mooisticht en de stichting Hugo Kotestein.
De eigenaar van de machinefabriek is geïnformeerd over het doorontwikkelen van de locatie voor het geval de activiteiten van de fabriek stoppen, inclusief de te doorlopen ruimtelijke procedures.
Na vaststelling van het BKP wordt hiervan melding gemaakt op de gemeentelijke website.

Samenhang met eerdere besluitvorming

- Raadsbesluit Samenwerkingsovereenkomst en visie Stedenbouwkundige visie Westerwal 7 mei 2020 (20R.00162)
 - Raadsvoorstel Samenwerkingsovereenkomst en visie Stedenbouwkundige visie Westerwal 7 mei 2020 (20R.00163)
-

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan met appendix
-