

Raadsvoorstel

Opsteller

Lohr, Ronald

Vergadering van**Kenmerk**

Z/21/014421 / D/21/018593

Portefeuillehouder

Walther Kok

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Stedenbouwkundige visie machinefabriek terrein Westerwal

Inleiding

Uw raad heeft 7 mei 2020 de stedenbouwkundige visie Westerwal vastgesteld. Vanaf dat moment is door de initiatiefnemer van het plangebied, projectontwikkelaar Westerwal Wonen B.V., gewerkt aan de volgende fase van de planontwikkeling, het beeldkwaliteitsplan (BKP). Parallel daaraan is op verzoek van de machinefabriek verkend of er een sluitende business case te maken zou zijn indien de fabriek haar activiteiten op deze plek beëindigt en daartoe een vergoeding zou ontvangen. Dit is onderzocht op basis van twee onafhankelijke onderzoeken: een onderzoek naar de uitplaatsingskosten en een onderzoek naar de opbrengstpotentie van de locatie. Provincie en gemeente hebben daarbij ook de realisatie van een brug tussen de binnenstad en het plangebied meegenomen.

Aan de hand hiervan heeft projectontwikkelaar Westerwal Wonen B.V. voor eigen rekening en risico een stedenbouwkundige visie voor het middenterrein van de machinefabriek laten opstellen. Dit heeft ze laten doen door bureau West 8, ook opsteller van de stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied (de 'inpassingsvariant'). Het opstellen van de visie is begeleid door de gemeente. De visie voor dit middenterrein vindt u bijgevoegd. Daarbij vormden de kwaliteitseisen zoals benoemd in de motie visie-elementen van uw raad en de geformuleerde ambities in het beeldkwaliteitsplan de uitgangspunten.

Met deze 'doorontwikkelvariant' is er een eenduidige visie voor de gehele locatie opgesteld.

De raad besluit

1. de stedenbouwkundige visie Machinefabrieksterrein Westerwal "SO Doorontwikkelingvariant Machinefabriek" vast te stellen;
 2. een bedrag van € 40.000,- ten laste van de algemene reserve beschikbaar te stellen als gemeentelijke bijdrage aan kosten voor expert(s) voor de business case herontwikkeling machinefabrieksterrein en uitplaatsing;
 3. in te stemmen met het op termijn realiseren van een voetgangersbrug over de Hollandsche IJssel en de structurele lasten te verwerken in de kadernota 2022.
-

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

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 147, tweede lid juncto artikel 108, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 189 e.v. van de Gemeentewet.

Beoogd effect

De visie voor het machinefabrieksterrein vormt het sluitstuk van de stedenbouwkundige visie voor de gehele locatie Westerwal. De visie ambieert het karakter van de locatie, zowel militair als industrieel, zoveel mogelijk te respecteren met de nieuwe functie zonder daarbij historiserend te willen zijn.

De visie biedt ruimte voor 30-35 extra woningen in diverse prijsklassen, passend binnen de ruimtelijke context van Oudewater.

Daarnaast wordt er met de vaarrecreatievoorzieningen de toeristische aantrekkelijkheid van Oudewater vergroot en de vaarveiligheid op de Hollandsche IJssel vergroot.

Met de komst van de brug wordt een vanzelfsprekende verbinding tussen binnenstad, Westerwal en Oudewater-west gerealiseerd.

Met het beschikbaar stellen van €40.000,- draagt de gemeente bij aan het bereiken van overeenstemming over de gezamenlijke business case.

Argumenten

- 1.1 Bij het opstellen van deze stedenbouwkundige visie zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij de al vastgestelde visie. Daarbij is de door de gemeenteraad ingediende motie visie-elementen als uitgangspunt gehanteerd.
- 1.2 Met de realisatie van extra nieuwe woningen wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte binnen Oudewater, waaronder zes woningen extra in het goedkope segment tot €200.000,- (prijspeil april 2021).
- 1.3 Door het betrekken van het machinefabrieksterrein bij de gehele locatieontwikkeling krijgt het centrum een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en een groter draagvlak voor voorzieningen in de binnenstad.
- 1.4 Het bestaande ensemble van de huidige machinehallen wordt gerespecteerd. Mede vanwege het hoogstwaarschijnlijk moeten verwijderen van een niet gesprongen explosief onder de grote machinehal en de vervuiling in zowel ondergrond als in de gebouwen (asbest in de voegen en op de daken) moeten bestaande hallen ontmanteld worden voordat de materialen ervan opnieuw benut en het architectonische ensemble gerealiseerd kunnen worden.
- 1.5 Met de voorzieningen t.b.v. aanlegplaatsen kunnen meer sloepen uit de Hollandsche IJssel overnachtings- en ligplaatsen vinden buiten het Hollandsche IJssel zelf. Hiermee neemt de veiligheid op het water toe.
- 1.6 De aanleg van de botenhelling biedt een oplossing voor de al langere zoektocht naar een geschikte locatie ervoor binnen Oudewater.
- 1.7 Het botenhuis biedt gelegenheid t.b.v. overnachtingen voor de recreatievaart (pantry, toilet) en kan tevens gebruikt worden door de buurt t.b.v. kleinschalige evenementen en draagt zo bij aan het buurtgevoel.
- 1.8 De stedenbouwkundige visie geeft publiekrechtelijke regie op de ontwikkeling van locatie Westerwal.
- 2.1 Met de financiële bijdrage door de gemeente draagt de gemeente bij aan een gezamenlijke overeenkomst tussen betrokken partijen (machinefabriek De Hollandsche IJssel, projectontwikkelaar Westerwal Wonen, provincie Utrecht en gemeente Oudewater).
- 3.1 Met het realiseren van een voetgangersbrug over de Hollandsche IJssel worden het centrum en de locatie met elkaar verbonden.

Kanttekeningen

- 1.1 Zonder de mogelijkheid tot de realisatie van woningbouw nadat de machinefabriek haar activiteiten op de huidige locatie beëindigt, vervalt de overeenkomst die is bereikt tussen de eigenaar van de machinefabriek en de projectontwikkelaar.
- 2.1 Een sluitende business case, waarin ook provincie Utrecht en gemeente Oudewater bijdragen, vervalt dan, waarmee de kans groot is dat woningbouw op deze locatie op de lange baan wordt geschoven.
- 3.1 Hetzelfde geldt voor een subsidiebijdrage vanuit provincie Utrecht voor het realiseren van een brug over de Hollandsche IJssel. De provincie vraagt de gemeente uitsluitend hierover te geven in het kader van dit visietraject. De bijdrage vanuit de provincie levert een aanzienlijk kostenvoordeel voor de gemeente op.

Uit verkenningen die zijn gedaan binnen het bredere studiegebied is naar voren gekomen dat er kansen liggen om naast de brug andere aanvullende ambities te realiseren. Het gaat om het terugbrengen van cultuurhistorische kwaliteiten door het bastion weer zichtbaar te maken. Daartoe dient er weer water terug te worden gebracht in het aanpalende

plangebied.

Met betrokken partijen zijn hierover gesprekken gaande. Een quick scan naar de mogelijkheden laat zien dat realisatie ervan alleen mogelijk is indien er sprake is van aanvullende financiële middelen, waaronder een bijdrage vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Een verkennend gesprek met RCE heeft uitgewezen dat de situatie rondom Westerwal in principe kansrijk is, maar ook dat er stevige concurrentie is van andere projecten die in aanmerking menen te komen voor een bijdrage vanuit RCE. Om een serieuze kans te maken voor de bijdrage moet een gedegen plan worden opgesteld.

Financiën

De ontwikkeling van de locatie Westerwal wordt mogelijk indien de eigenaar van de machinefabriek, de projectontwikkelaar, de provincie en de gemeente elk op eigen wijze een bijdrage leveren aan de oplossing. Voor gemeente Oudewater betekent dit een bijdrage van €40.000,-. Deze bijdrage is ingezet t.b.v. kosten voor expert(s) voor de business case en de uitplaatsingskosten. De bijdrage wordt vanuit de gemeente gevraagd op het moment dat de afspraken tussen partijen definitief zijn. Provincie Utrecht is bereid €750.000,- bij te dragen.

De realisatie van het project is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. Kosten van te maken gemeentelijke inzet inzake de begeleiding van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan worden vergoed conform de binnen de gemeente gehanteerde Nota Kostenverhaal.

De realisatie van de brug over de Hollandsche IJssel is door de afdeling realisatie en beheer geschat op zo'n €400.000,-. Provincie Utrecht heeft toegezegd hier €176.000,- aan te willen bijdragen. Dit vraagt een bijdrage vanuit de gemeente van €225.000,- (prijspeil 2021). De afschrijvingstermijn voor de brug wordt 40 jaar, conform de nota Financiële sturing. De structurele gemeentelijke lasten worden verwerkt in de kadernota 2022.

In een later stadium zal het college verzoeken om middelen beschikbaar te stellen voor het verkrijgen van subsidies om de aanvullende ambities m.b.t. cultuurhistorie te realiseren. Deze investeringskosten worden verhaald in het subsidieverzoek.

Meerdere verkennende onderzoeken wijzen er op dat er waarschijnlijk sprake is van een niet gesprongen explosief (NGE) onder de grote fabriekshal. Het verwijderen ervan is noodzakelijk voordat er gebouwd gaat worden. Tegelijkertijd kan de verwijdering niet plaatsvinden zolang de machinehal er staat. Kosten voor nader onderzoek naar het NGE zijn voor rekening van de initiatiefnemer Westerwal Wonen B.V.. Kosten voor het verwijderen van het explosief zijn voor rekening van de gemeentelijke overheid, waarbij het Rijk 70% subsidieert. De hoogte van de verwijderingskosten kunnen bepaald worden nadat nader onderzoek heeft plaats gehad.

Uitvoering

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan wordt gestart met het ontwerp bestemmingsplan. Doelstelling is om deze in het derde kwartaal 2021 gelijktijdig met het beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen aan de inwoners en overige bevoegde instanties. Samen met eventueel ingediende zienswijzen worden deze vervolgens aan uw raad aangeboden.

Communicatie

Het concept van de stedenbouwkundige visie 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 opstellen van de visie voor het geval de activiteiten van de fabriek stopt, inclusief de te doorlopen ruimtelijke procedures. Communicatie over de vaststelling van de stedenbouwkundige visie van het machinefabrieksterrein vindt conform de reguliere communicatiekanalen plaats, waaronder een persbericht. Dit gebeurt in overleg met de eigenaar van de machinefabriek De Hollandsche IJssel B.V. en de beheersmaatschappij Hollandsche IJssel B.V.

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)
 - Beeldkwaliteitsplan Westerwal (D/21/018459)
-

Bijlagen

BIJLAGE 1: SO Doorontwikkelscenario Machinefabrieksterrein (D/21/018601)

BIJLAGE 2: Impressie Doorontwikkelscenario Machinefabrieksterrein (D/21/018606)
