

Bijlage bij Raadsinformatiebrief¹ voortgang Westerwal

In deze memo wordt de stand van zaken van het project Westerwal beschreven. De eerste resultaten zijn inmiddels zichtbaar en tonen de kwaliteiten van het project. Naast de woningbouw wordt ingegaan op enkele verkeersmaatregelen en de communicatie met de bewoners. Specifiek wordt daarnaast ingegaan op de situatie m.b.t. het vertrek van de machinefabriek, de brug in het plan Westerwal en het herstel van de singelstructuur van de Oude Hollandse Waterlinie zoals die al in het streefbeeld Oudewater als ambitie is benoemd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Westerwal in januari 2022 zijn de voorbereidingen voor de realisatie van het project Westerwal gestart en, zoals u heeft kunnen zien, is de bouw voor de eerste fase een eind gevorderd. Gerelateerd aan het project zijn gemeente en ontwikkelaar Westerwal Wonen in gesprek geweest met de familie erven Legemaate. Hoewel de locatie van de familie niet tot het plangebied van het project behoorde, was er veel aan gelegen om de locatie wel te betrekken om daarmee mogelijk de ambitie van het herstellen van de singelstructuur van de Oude Hollandse Waterlinie te realiseren. Ook zijn de mogelijkheden van de realisatie van een brug verder verkend.

Hieronder lichten we per onderdeel de actuele situatie toe.

De woningbouw

Eind eerste, begin tweede kwartaal van dit jaar wordt de eerste fase van het project opgeleverd. Het betreft de Brinkerslocatie met 35 woningen, waaronder 10 starterswoningen en een stallingsgarage met 30 parkeerplaatsen, naast de mogelijkheid om in de openbare ruimte te parkeren. De kwaliteit van het ontwerp is hoogwaardig, met veel oog voor materialisering en detaillering en respect voor de identiteit van de plek. Alle 35 woningen zijn verkocht.



Westerwal toen en nu.

¹ D24/137144



l: het ontwerp; r: het de realisatie

Recent is gestart is met de bouw van 16 woningen aan de Blekersgracht (waarvan er 14 verkocht of onder optie zijn) en 7 starterswoningen in de Pleinwachter (allemaal verkocht). Ook met de bouw van de parkeerloods met 69 stallingsparkeerplaatsen is begonnen. Naar verwachting worden deze woningen tegen het eind van het jaar opgeleverd.

Vanwege de inmiddels weer toegenomen interesse van nieuwbouwwoningen wordt dit jaar gestart met de verkoop van het derde deelproject, De Scheg. Zie de impressie hieronder.



Ontwerpen De Scheg

Vertrek Machinefabriek

Machinefabriek de Hollandsche IJssel heeft sinds begin dit jaar overeenstemming bereikt met een baggerbedrijf in Sliedrecht om de productieprocessen aldaar gezamenlijk voort te zetten. Deze overeenstemming maakt de weg vrij voor het laatste, vierde deelproject, de verbouw van de hallen van de machinefabriek van werklocatie tot woningbouw. MooiSticht heeft positief geadviseerd op het ontwerp. De omgevingsvergunning voor deze laatste 25 woningen is aangevraagd.



Ontwerp machinefabriekshallen

Verkeer-parkeren-herinrichting straat Westerwal

Door ontwikkelaar Westerwal Wonen zijn afspraken gemaakt met de familie erven Legemaate over de aankoop van Westerwal 11 en een klein terrein ernaast. Daarmee wordt de belofte aan de huidige bewoners van de straten Westerwal en West-IJsselkade ingelost om 15 openbare parkeerplaatsen

voor hen te realiseren. Bewoners van beide straten hebben complimenten uitgesproken richting Westerwal Wonen over de voorgestelde oplossing.

Het verkeersbesluit van de 'harde knip' is onherroepelijk. Ook deze komt tegemoet aan de wensen van de huidige bewoners van de straat Westerwal – West-IJsselkade. Deze knip zorgt ervoor dat er geen autoverkeer vanuit het project Westerwal via de straat Westerwal in- en uit kan rijden en er zodoende niet meer autoverkeersbewegingen zijn in de straat.

Met bewoners hebben gesprekken plaatsgevonden over de uitkomsten van de verkeersschouw in dit deel van Oudewater. De uitkomsten en aanbevelingen daarvan kunnen betrokken worden bij de herinrichting van de straat Westerwal die dit voorjaar gepland staat. De ambitie bij de straat Westerwal is om de openbare ruimte dezelfde ruimtelijke kwaliteit te geven als die van de Brinkerslocatie en de IJsselvere.

Ook met de bewoners van de Hoenkoopse buurt zijn twee informatiemomenten georganiseerd over de uitkomsten van de verkeersschouw en mogelijke aanpassingen van de verkeerssituatie.

Brug Westerwal

Ten tijde van het opstellen van de stedenbouwkundige visie, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Westerwal is er nauw contact geweest met het waterschap HDSR over de mogelijkheden van het realiseren van een brug over de Gekanaliseerde Hollandse IJssel. Daarbij zijn de eisen waaraan een brug moet voldoen gecommuniceerd met de gemeente. Uw raad heeft ingestemd met een financiële bijdrage t.b.v. de brug.

Bij de uitwerking naar een concreet ontwerp voor de brug werd duidelijk dat de eisen vanuit het waterschap strenger waren dan ze tot dan toe helder waren voor de gemeente. Het betreft de specificatie van de veiligheidseisen over de breedte van de onderdoorgang in relatie tot de zichtlijnen naar met name de Cosijnbrug.

Daarbij kwam een eis die voorheen niet als zodanig gecommuniceerd was en ingaat op de afstand van een nieuwe brug t.o.v. bestaande bruggen. Deze eis is benoemd door het waterschap in verband met de zichtlijnen op het water. Aan deze laatste eis zou rekenkundig weliswaar voldaan kunnen worden, maar dat zou leiden tot een onlogische ligging van de brug waarbij de aanhechting op de Noord-IJsselkade problematisch wordt. Het college heeft hierover gesproken met HDSR en geconcludeerd dat het waterschap geen ruimte ziet om zich hierin anders op te stellen.

De facto betekent dit dat een brug ter hoogte van het project Westerwal niet gerealiseerd kan worden zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat in combinatie met het ontbreken van financiële middelen om aan de eisen aan het ontwerp zoals het waterschap die stelt tegemoet te kunnen komen, maakt het niet mogelijk de brug te realiseren of op een andere locatie te positioneren.

Dit is een tegenvaller voor betrokkenen die pas bij de uitwerking van de eisen en specificaties inzichtelijk werd. Over het afzien van een brug wordt verschillend gedacht. Het college heeft diverse signalen ontvangen dat huidige noch nieuwe bewoners het bezwaarlijk vinden indien de brug er niet komt. De nabije ligging van de Cosijnbrug is een daarbij veel gehoord argument. Dat neemt niet weg dat er ook (toekomstige) bewoners teleurgesteld kunnen zijn. Een mogelijk besluit om af te zien van een brug dient nog gecommuniceerd te worden met de bewoners.

Dit brengt de vraag naar voren wat te doen met het beschikbaar gestelde budget voor de brug. Daarnaast moet met de provincie Utrecht afstemming plaatsvinden over de subsidie die ter beschikking is gesteld voor de realisatie van de brug.

Het college bereidt een voorstel voor richting uw raad om het vrijvallende geld dat eerder beschikbaar is gesteld voor de brug in te zetten voor het herstel van de singel van de Oude Hollandse Waterlinie.

Singelstructuur Oude Hollandse Waterlinie en afspraken met de familie erven Legemaate

De kans op het realiseren van de al langer gekoesterde wens en ambitie om de singelstructuur van de Oude Hollandse Waterlinie tussen de Hollandse IJssel en de IJsselvere te herstellen, zoals aangegeven in het streefbeeld Oudewater, dient zich nu aan.

De erven familie Legemaate waren eigenaar van de betreffende grond en van het kantoor van de Machinefabriek (het kantoor is een gemeentelijk monument). De familie heeft aangegeven dat ze graag wilden komen tot één afspraak over alle onderdelen die nog openstaan, waaronder ook afspraken over het opknappen van het gemeentelijk monument en het vinden van een parkeeroplossing. Binnen dat kader zijn de gemeente, de erven familie Legemaate en de Beheermaatschappij De Hollandsche IJssel BV (i.c. Westerwal Wonen) met elkaar gesprekken aangegaan. Met elkaar is onderzocht of tot overeenstemming gekomen kon worden over de invulling van de plannen om tot herstel van de singelstructuur te komen.

Om hier op een praktische en (relatief) snelle wijze invulling aan te geven heeft de Beheermaatschappij De Hollandsche IJssel BV, in overleg met ons, het voortouw genomen om tot afspraken te komen met de erven familie Legemaate. Naar tevredenheid van alle betrokkenen zijn daartoe de benodigde gronden aangekocht door Beheersmaatschappij De Hollandsche IJssel BV. De Beheermaatschappij en de gemeente hebben afgesproken om samen verder te zoeken naar een geschikte inrichting van het gebied, een nieuwe invulling van het voormalige kantoor van de Machinefabriek en de benodigde kostendragers voor het één en ander.

Die kans dient zich nu aan om tot invulling te komen van het streefbeeld Oudewater voor deze locatie en een belangrijke bijdrage te leveren aan het herstel van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van deze locatie. Om tot een goede invulling te komen is het van gezamenlijk belang om vanwege saneringskosten van de zwaar verontreinigde bodem, nog kostendragers te vinden.

De totale kosten zijn mede afhankelijk van de wijze waarop de singel van de OHW zichtbaar wordt gemaakt, de diepte waarop wordt afgegraven en het opbrengend vermogen van het gemeentelijk monument. Beheersmaatschappij De Hollandsche IJssel BV is bereid de gronden “om-niet” aan te bieden en is bereid een deel van de saneringskosten voor haar rekening te nemen. Voor het vinden van de benodigde financiering gaat het college samen met het waterschap in gesprek met de provincie Utrecht.

De gedachte is om vanuit meerdere bijdragen te komen tot een haalbare business case, waarin alle partijen (publiek en privaat) hun steentje bijdragen. De vrij te vallen middelen van de brug kunnen dienen als gemeentelijke bijdrage. Op deze wijze worden deze gelden aangewend op een wijze die aansluit bij de gemeentelijke ambities en een toegevoegde waarde vormt voor het plan Westerwal en heel Oudewater. Het college komt hier graag bij de voorjaarsnota bij uw raad op terug.