



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

19R.00496

Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 18 juni 2019
Portefeuillehouder(s) : Wethouder W.J.P. Kok en Wethouder J.I.M. Duindam
Portefeuille(s) : Projecten
Contactpersoon : C. Muller
Tel.nr. : 8812
E-mailadres : muller.c@woerden.nl

Onderwerp:

Stand van zaken Westerwal, Schuylenburcht en Oranje Bolwerk

Kennisnemen van:

De huidige stand van zaken van de projecten Westerwal, Schuylenburcht en Oranje Bolwerk

Inleiding:

Naar aanleiding van mondelinge vragen van de CDA-fractie in het Forum Ruimte van 28 mei 2019 informeren wij u.

Deze raadsinformatiebrief geeft de huidige stand van zaken weer van de projecten Westerwal, Schuylenburcht en Oranje Bolwerk.

Kernboodschap:

Westerwal

Huidige uitgangspunten

Sinds enkele maanden vinden constructieve gesprekken plaats met de grondeigenaar, machinefabriek en de gemeente. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan gelden de volgende uitgangspunten:

- Motie Visie herontwikkeling Westerwal d.d. 15 maart 2018
- Motie Visie-elementen vier bestaande ontwikkellocaties d.d. 12 november 2018
- Nota van uitgangspunten ontwikkeling Westerwal, overeengekomen tussen de gemeente Oudewater en Machinefabriek De Hollandsche IJssel d.d. december 2016

- Handhaving van machinefabriek op de huidige locatie met waarborging van de continuïteit van de bedrijfsvoering. Hierbij worden wel, in overleg met de machinefabriek, de mogelijkheden onderzocht van herinrichting van het fabrieksterrein.
- Coalitie-akkoord 2018-2022
- Komen tot een financieel haalbaar en gedragen plan.

Huidige Stand van Zaken

Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan is het bureau West 8 geselecteerd. Dit bureau heeft de volgende opdracht gekregen:

Opdracht

Het opstellen van een stedenbouwkundig plan en deelname kwaliteitsbewakingsteam in de ontwerpfase voor de locatie Westerwal te Oudewater.

Doelstellingen bij het opstellen van stedenbouwkundig plan

1. Het inzichtelijk maken van de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen in diverse varianten, in relatie tot de door de gemeenteraad gestelde Visie-elementen en andere aspecten, zoals financiële haalbaarheid.
2. Het produceren van maximaal 3 diverse varianten van stedenbouwkundige verkavelingen, waarmee in opdracht van de gemeente Oudewater door een erkend deskundig en gespecialiseerd planeconomisch adviesbureau de financiële consequenties van deze diverse varianten objectief inzichtelijk kan worden gemaakt.

Opgave

De ontwikkeling van de Westerwal moet leiden tot het vergroten en versterken van een vitale en levendige binnenstad, het herstel van de relatie van de stad met het water en het herstel van de historische structuur van de stad (met name door verbinden en functioneel maken van de grachten).

Het programma bevat hoofdzakelijk woningen, een exact aantal hiervoor is echter niet vastgesteld. De wens van de gemeente Oudewater bestaat wel om 10 starterswoning op te nemen in het programma met een V.O.N.-prijs van maximaal 150.000,-.

Daarnaast moet onderzocht worden welke van de volgende functies een plaats kunnen krijgen binnen het plan en wat de financiële consequenties zijn:

- Passantenhaven
- Verdiepte parkeergarage om parkeerdruk binnenstad op te vangen
- Horeca en/of culturele functie

Bij alle varianten moet de continuïteit van Machinefabriek De Hollandse IJssel gewaarborgd blijven (grotendeels op/in dezelfde terreinen/hallen).

Proces stakeholders

Grondeigenaar/ontwikkelaar

De gemeente heeft op geregelde basis overleg met de grondeigenaar (de Beheersmaatschappij de Hollandsche IJssel (projectontwikkelaar). Input uit deze overleggen wordt meegenomen in de planvorming. Voorafgaand aan het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt met de grondeigenaar een intentie-overeenkomst gesloten.

Machinefabriek De Hollandsche IJssel

De gemeente heeft op geregelde basis overleg met de directie van de Machinefabriek De Hollandsche IJssel. Input uit deze overleggen wordt meegenomen in de planvorming.

Omwonenden

Via Bewonersateliers worden de direct omwonenden meegenomen in de planvorming. Op 4 juni heeft het eerste atelier plaatsgevonden. Hierbij waren circa 35 bewoners aanwezig. In meerdere gesprekstafels is met deze bewoners gesproken over zorgen, kansen en wensen rondom de ontwikkeling van dit project. Medio juli 2019 zal opnieuw een dergelijke avond worden georganiseerd, hierin zullen de eerste resultaten met de omwonenden worden gedeeld.

Provincie

De Provincie Utrecht is betrokken bij het proces in het kader van mogelijke subsidieverstrekking.

Raad

Op 2 juli 2019 vindt in een inhoudelijke presentatie plaats in het Forum Ruimte over de huidige stand van zaken van de Westerwal. Het doel is om in september een stedenbouwkundig plan, met een aantal varianten aan de raad voor te leggen.

Mijlpalenplanning (meest optimaal*)

2019 Q2	Vaststelling projectplan	
2019 Q2	Totstandkoming stedenbouwkundig plan	
2019 Q2	Intentieovereenkomst met grondeigenaar	
2019 Q3	Vaststelling stedenbouwkundig plan	
2019 Q3	Start opstellen bestemmingsplan	Totstandkoming BKP
2020 Q1	Vaststelling BKP	
2020 Q3	Vroegst mogelijk onherroepelijk BP	
2021/2022	Start bouw	

** de complexiteit van dit project kan leiden tot een aangepaste planning.*

Schuylenburcht

Huidige uitgangspunten

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan gelden de volgende uitgangspunten:

- Motie Visie-elementen vier bestaande ontwikkellocaties d.d. 12 november 2018
- Coalitie-akkoord 2018-2022

Huidige Stand van Zaken

Sloop huidige Schuylenburcht

De Woningraat start in september 2019 met de sloop van de huidige bebouwing.

Totstandkoming stedenbouwkundig plan

Er wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van de stedenbouwkundige visie, met aandacht voor de verbinding voor fietsers en voetgangers langs het plangebied richting het centrum.

Bestemmingsplanprocedure

Onderzoeken (o.a. flora & fauna, bodem, archeologie) in het kader van de bestemmingsplanwijziging worden medio 2019 door Woningraat uitgevoerd. Naar verwachting wordt in het najaar van 2019 gestart met het opstellen van het bestemmingsplan.

Proces stakeholders

Woningraat

De gemeente heeft op geregelde basis overleg met de Woningraat.

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt met de Woningraat een intentie-overeenkomst gesloten, hierin worden afspraken gemaakt over o.a. het kostenverhaal en de planning.

Omwonenden

De Woningraat verzorgt via nieuwsbrieven de informatie naar omwonenden. Bij het sluiten van de intentie-overeenkomst met de Woningraat zal de gemeente hier een persmoment van maken. Voorafgaand aan de vaststelling van het stedenbouwkundig plan vindt nog een informatie-avond voor bewoners plaats.

Raad

In september 2019 wordt een stedenbouwkundige visie, afgestemd met de Woningraat, aan de raad voorgelegd.

Mijlpalenplanning

2019 Q2	Vaststelling projectplan
2019 Q2	Totstandkoming stedenbouwkundig plan
2019 Q3	Intentieovereenkomst met Woningraat
2019 Q3	Vaststelling stedenbouwkundig plan
2019 Q3	Start opstellen bestemmingsplan
2019 Q4	Totstandkoming BKP
2020 Q1	Vaststelling BKP
2020 Q3	Vroegst mogelijk onherroepelijk BP
Medio 2021	Start bouwstroom 1
Medio 2022	Start bouwstroom 2
Medio 2023	Afronding gehele project

Oranje Bolwerk

Huidige uitgangspunten

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan gelden de volgende uitgangspunten:

- Motie Visie-elementen vier bestaande ontwikkellocaties d.d. 12 november 2018
- Coalitie-akkoord 2018-2022

Huidige Stand van Zaken

Totstandkoming overeenkomst met Groen en van Zandwijk

Uitgangspunten:

Er worden twee overeenkomsten gesloten:

1: De ontwikkelovereenkomst (oktober/november 2019)

In de wensen en bedenkingen-procedure wordt deze overeenkomst, tezamen met de model koop-realisatie-overeenkomst, een ontwikkelvoorstel en de (onderbouwde) grondprijs voorgelegd aan de gemeenteraad.

2: De kooprealisatie-overeenkomst (juli 2020)

De kooprealisatie-overeenkomst wordt gesloten zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Over de inhoud van de koopovereenkomst wordt al overeenstemming met de ontwikkelaar bereikt bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst.

Bepaling grondprijs:

De ontwikkelaar doet uiterlijk eind juni 2019 een bieding, onderbouwd met bouwkostenraming en verkoopprijzen V.O.N.. De gemeentelijke planeconoom toetst deze bieding op marktconformiteit.

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart zodra de onderzoeken gereed zijn (worden nu uitgevoerd). De gemeente is opdrachtgever voor het bestemmingsplan. In overleg met ontwikkelaar wordt besloten hoe de aanvraag omgevingsvergunning wordt gekoppeld aan deze procedure (eventueel coördinatieprocedure of indien bij inwerkintreding bestemmingsplan). Het bestemmingsplan wordt gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan voor het Oranje Bolwerk, zoals vastgesteld in februari 2019.

Proces

Groen en Van Zandwijk

De gemeente heeft op geregelde basis overleg met de Woningraat. Op basis van het amendement uit februari 2019 wordt onderzocht met Groen en Van Zandwijk of de oppervlakte van de starterswoningen van 150.000 groter gemaakt kunnen worden (doel: 50m²).

Raad

Doel is om in september 2019 d.m.v. de wensen bedenkingenprocedure het volgende aan de raad voor te leggen:

- Ontwikkelovereenkomst
- Model koop-realisatieovereenkomst
- Grondprijs (incl. onderbouwing)

Mijlpalenplanning

2019 Q2	Vaststelling projectplan
2019 Q2	Onderzoeken i.h.k.. bestemmingsplan
2019 Q2	Inrichtingsplan openbare ruimte
2019 Q3	Overeenkomst en grondprijs in raad d.m.v. wensen en bedenkingenprocedure.
2019 Q3	Sluiten ontwikkelovereenkomst
2019 Q3	Start bestemmingsplanprocedure
2020 Q3	Vroegst mogelijk onherroepelijk BP
2020 Q4	Start Bouw
2021	Afronding project

...

Financiën

Vervolg:

Bijlagen:

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve