



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

19R.00950

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 10 december 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder W.J.P. Kok

Portefeuille(s) : Project Westerwal

Contactpersoon : R. Löhr

Tel.nr. : 0646446042

E-mailadres : lohr.r@woerden.nl

Onderwerp:

Voortgang stedenbouwkundige visie locatie Westerwal

Kennisnemen van:

De stand van zaken met betrekking tot het proces om te komen tot de stedenbouwkundige visie locatie Westerwal met de daarbij behorende toelichting.

Inleiding:

In het Forum van 2 juli 2019 is een presentatie gegeven over de planontwikkeling van de locatie Westerwal. Deze raadsinformatiebrieff schetst de voortgang van het opstellen van de stedenbouwkundige visie. De visieontwikkeling vindt plaats binnen de door de gemeenteraad aan het college gegeven opdracht. Daarbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals gesteld in de moties van 15 maart en 12 november 2018 door de raad.

Deze visie is nagenoeg af. Het is de ambitie om deze in het Forum van 3 februari 2020 aan de raad te presenteren. Voor zover het de gronden van de eigenaar betreft is er zicht op een rendabele ontwikkeling. Over belendende gronden van de burens die een meerwaarde in de planontwikkeling kunnen betekenen zijn we nog in gesprek. De belangrijkste direct betrokken stakeholders zijn geïnformeerd en met hen is overleg geweest. Provincie Utrecht is betrokken bij de planontwikkeling.

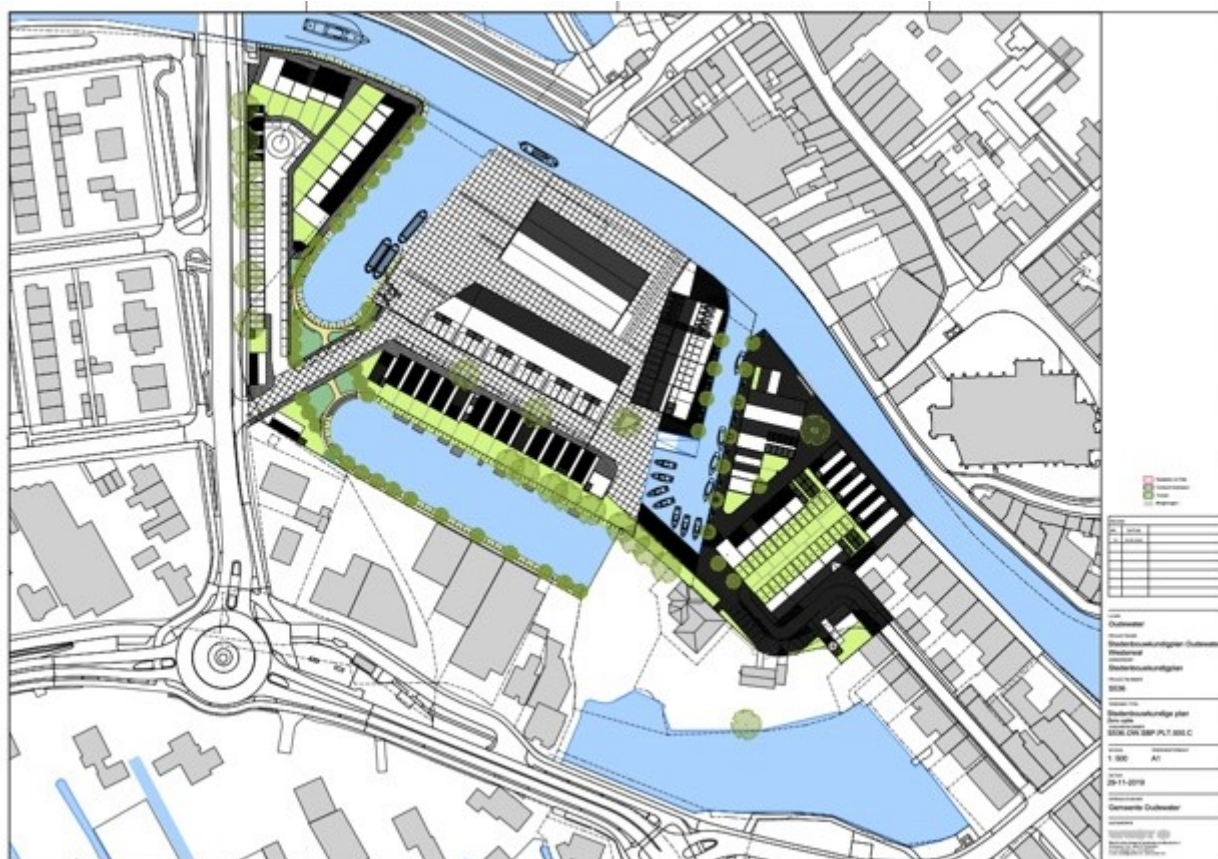
Kernboodschap:

Ten behoeve van de planontwikkeling voor de locatie Westerwal zijn twee varianten verkend. De basisvariant wordt begrensd door de gronden in bezit van de projectontwikkelaar Westerwal Wonen (STVGO). De plusvariant kent een aantal aanvullende ambities en strekt verder dan het grondgebied van Westerwal Wonen.

De stedenbouwkundige visie is gebaseerd op realistische uitgangspunten maar kent tegelijkertijd een abstractieniveau dat in de volgende fase nader geconcretiseerd wordt. De genoemde aantallen en bedragen kunnen nog (beperkt) variëren op basis van voortschrijdend inzicht.

Basisvariant

Deze variant kan naar verwachting rendabel worden gerealiseerd. Het vertrekpunt daarbij zijn de randvoorwaarden zoals verwoord door de gemeenteraad in de door haar ingediende moties van 15 maart en 12 november 2018. In deze variant wordt de machinefabriek niet gehinderd in de continuering van zijn bedrijfsvoering. Er is rekening gehouden met de wettelijke randvoorwaarden inzake geluid, vervuiling, archeologie, externe veiligheid e.d. Over deze variant is gesproken met zowel de eigenaar van de gronden als de eigenaar van de machinefabriek. In het plan wordt voor de eigenaar van de machinefabriek in een nieuwe hal voorzien zodat hij zijn werkzaamheden op een wijze kan continueren die heden-ten-dage gewenst is.



Het plan voorziet in de realisatie van 65-70 woningen met het daarbij horende aantal (overdekte) parkeerplaatsen volgens de CROW-norm zoals die door gemeente Oudewater wordt gehanteerd (met daarbij een klein aantal extra parkeerplaatsen voor de buurtbewoners) en is inclusief tien woningen in de prijscategorie 'goedkope koop' in de gebouwen in de stijl van de voormalige Olieslager.

Het plan kent daarnaast een insteekhaven voor passanten met de optie voor een klein terras. De bestaande loods biedt plaats aan parkeren, een kleine botenopslagplaats en, als daar markt voor bestaat, zes tot acht kleine werkunits. Vanuit de straat Westerwal tot en met de locatie Six is er sprake van eenrichtingsverkeer voor autoverkeer. Het overige deel van het plangebied kent een ontsluiting in twee richtingen.

Plusvariant

Om het plan van nog meer ruimtelijke kwaliteit te voorzien en de cultuurhistorie van Oudewater als vestingstad van de Oude Hollandse Waterlinie te benadrukken kan een brug over de Hollandsche IJssel worden opgenomen en het bastion op de gronden van de erven Legemaate duidelijker worden aangezet. Beide voorstellen liggen nagenoeg geheel buiten het initiële plangebied, maar bieden meerwaarde aan het plan én aan de stad Oudewater.

Met de erven Legemaate en aangrenzende burens wordt over het terugbrengen van de contour van het bastion gesproken. Zij laten nog weten of ze er mee kunnen instemmen. Gezien de fase waarin de gesprekken zich bevinden achten we het nog niet opportuun met een concrete schets te komen. Naar verwachting kan dat wel in het Forum van 3 februari a.s. De kern van het idee is dat met het terugbrengen van water in het plangebied de cultuurhistorische kwaliteit wordt zichtbaar gemaakt. Provincie Utrecht heeft aangegeven het belang van de brug en de impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorie van het bastion te delen en is bereid mee te verkennen of er financiële dekking voor beide, samen met gemeente en ontwikkelaar, te organiseren is.

Financiën

Kosten opstellen stedenbouwkundige visie

Ten behoeve van het proces en het opstellen van de stedenbouwkundige visie met plan-economische onderbouwing heeft de gemeente €60.000,- beschikbaar gesteld. Provincie Utrecht heeft daarnaast €31.500,- bijgedragen. Gezien de mate van complexiteit van het project, de communicatie met de omgeving en de wens om tot een rendabel plan te komen - waartoe de mate van uitwerking een stap verder ging dan vooraf was ingeschat - volstaat dit bedrag niet. De al gemaakte en naar verwachting te maken kosten tot en met vaststelling van de stedenbouwkundige visie bedragen €90.000,- extra. Voorstel is om de extra kosten conform Nota Kostenverhaal Oudewater te verhalen op de projectontwikkelaar en dit vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst. Daarmee zijn de kosten voor deze fase gedekt. Toekomstige kosten met betrekking tot ambtelijke toetsing van beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan e.d. zullen eveneens in rekening worden gebracht bij de projectontwikkelaar.

De financiering van de realisatie van het stedenbouwkundig plan is voor rekening en risico van Westerwal Wonen. Voor de aanvullende ambities (brug over de Hollandsche IJssel en een herkenbaar bastion op het terrein van de betrokkenen) dient nadere financiering gezocht te worden. De kosten voor een brug worden ingeschat in de range tussen €250.000,- (minimale variant) tot €1.000.000,-. De kosten voor het terugbrengen van het bastion bedragen naar verwachting rond €400.000,-. Opgemerkt moet worden dat ook deze bedragen richting geven voor deze fase van het project. Onder andere de provincie Utrecht en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) zijn gesprekspartners inzake de nadere financiering. Naar verwachting vragen zij de gemeente eveneens een bijdrage te leveren.

Vervolg:

- In januari 2020 een inloopbijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden organiseren
- De gemeenteraad van 13 februari 2020 benutten om de stedenbouwkundige visie vast te stellen.
- Na vaststelling een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Westerwal Wonen te tekenen.

De samenwerkingsovereenkomst voorziet in de verdere planvoorbereiding om tot ontwikkeling van de locatie te komen, inclusief het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en vervolgens een bestemmingsplan.

Parallel hieraan in overleg met de provincie en andere partners verkennen welke aanvullende financiering mogelijk is om de realisatie van een brug over de Hollandsche IJssel en het terugbrengen van de cultuurhistorische contour van de vestingstad te kunnen realiseren. Over de voortgang hiervan wordt de raad geïnformeerd.

Bijlagen:

-

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



ir. W.J. Tempel

De burgemeester (wnd.),



W.G. Groeneweg