



**Buck
Consultants
International**

Onderbouwing uitbreidingen Oudewater buiten de rode con- tour

Inhoud

	Blz.
Ruimte schaars in Oudewater	1
Behoeftte aan bedrijventerrein	4
Behoeftte aan maatschappelijke voorzieningen	8
Conclusies	13

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Oudewater

Buck Consultants International
Den Haag, 15 november 2019

Ruimte schaars in Oudewater

De gemeente Oudewater wil een vitale gemeente zijn en blijven, wat nog geen eenvoudige opgave is. De vraag naar ruimte voor woningen en bedrijvigheid is momenteel groter dan Oudewater te bieden heeft. Met de stedelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de nog geplande uitbreiding voor wonen en werken komt de grens aan wat mogelijk is binnen de rode contour in zicht. De gemeenteraad van Oudewater heeft in 2016 vastgesteld dat er vanwege demografische en sociaal-culturele ontwikkelingen een minimale uitbreiding aan woningen, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen nodig is.

Dit betekent dat er diverse, samenhangende, ruimtelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden, die mogelijk buiten de rode contour moeten worden gepland. Tegelijkertijd dient de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Oudewater behouden te blijven. Dit maakt het een lastige puzzel: waar is ruimte te vinden voor de invulling van de lokale behoefte aan wonen, economie en voorzieningen.

Opgaven in verstedelijking voor een vitale gemeente

De prioritaire opgaven voor de gemeente Oudewater liggen op dit moment op een drietal ontwikkelthema's. Er is behoefte aan ruimte voor woningen, aan ruimte voor bedrijven en aan ruimte voor een aantal maatschappelijke voorzieningen (m.n. sport). Deze drie ontwikkelthema's kunnen niet los van elkaar worden gezien. Twee van de drie komen samen in de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Tappersheul, met 3 ha voor bedrijfsruimte en aangrenzend ruimte voor een nieuw zwembad en skeelerbaan (zie figuur 1). Met Tappersheul III wordt in de rest van deze notitie de uitbreiding van het bedrijventerrein en de locatie voor het zwembad en de skeelerbaan bedoeld. De derde opgave valt indirect samen met deze locatie door verplaatsing van het huidige zwembad ontstaat op Statenland ruimte voor nieuwe woningbouw. De uitbreiding van het bedrijventerrein en daarbij de mogelijkheid voor een zwembad en de skeelerbaan worden voorzien buiten de rode contour en dienen in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening een goede onderbouwing te bevatten.

Deze rapportage bevat een redeneerlijn voor de onderbouwing van zorgvuldige ruimtelijke ordening voor (1) de uitbreiding van het bedrijventerrein en (2) de verplaatsing van het zwembad en de skeelerbaan.

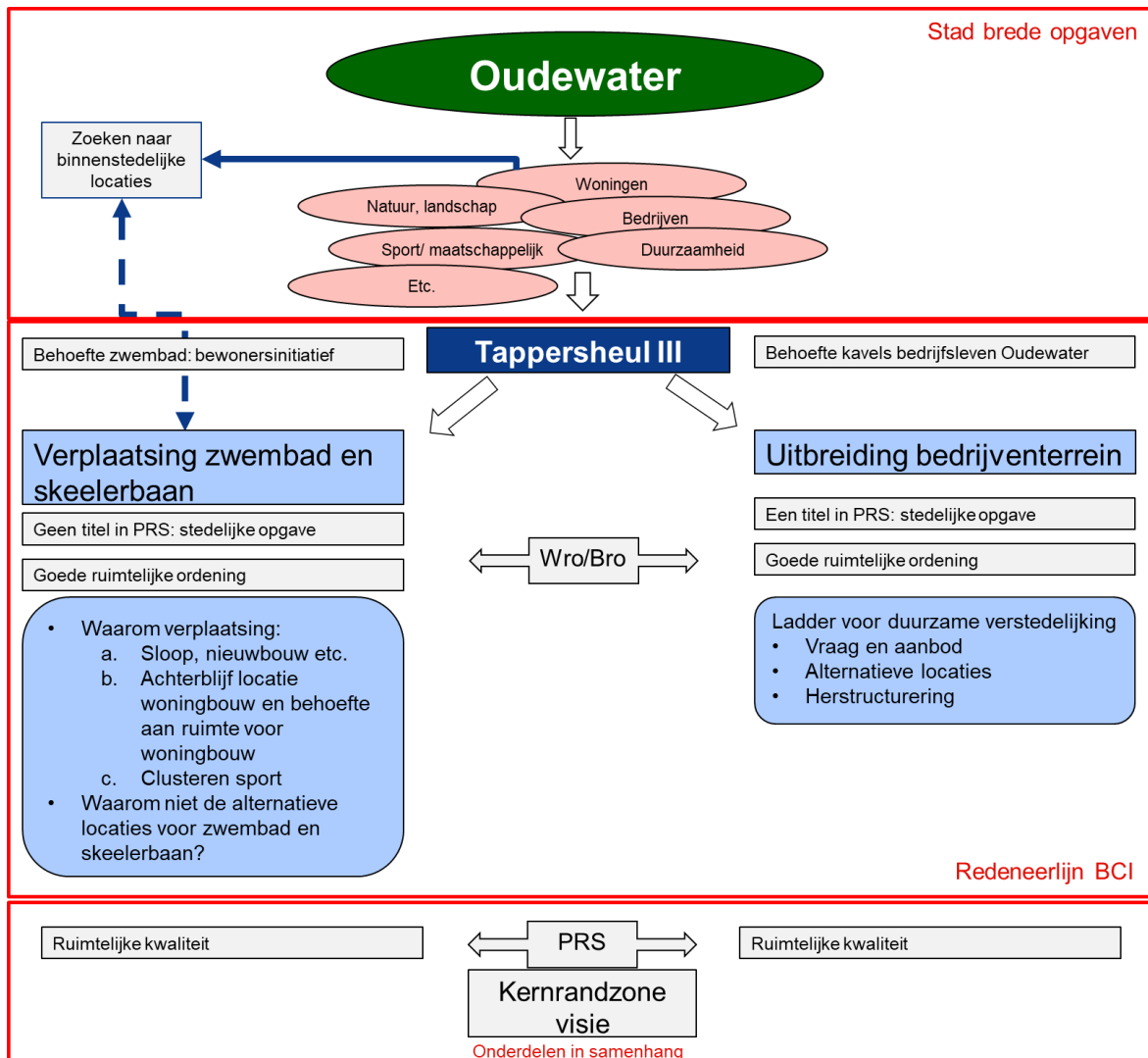
Figuur 1 Tappersheul III – uitbreiding bedrijventerrein en een zwembad, skeelerbaan



De uitbreiding van het bedrijventerrein is als stedelijke opgave opgenomen in de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Het volgende hoofdstuk biedt onderbouwing voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking die nodig is om de ontwikkeling te motiveren. Het plan voor het verplaatsen van het zwembad en de skeelerbaan is momenteel nog geen onderdeel van de stedelijke opgaven in de PRS. Het derde hoofdstuk biedt onderbouwing voor het opnemen in de PRS.

Deze notitie bevat een redeneerlijn zoals in het tweede deel van onderstaande figuur is weergegeven en is op basis van bestaande onderzoeken tot stand gekomen. Tijdens het gesprek met verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Oudewater kwam ter sprake dat er ook wordt gekeken naar de mogelijkheden om de huidige Sporthal (de Noort Syde) te verplaatsen naar de locatie zwembad / skeelerbaan. Hoewel de plannen nog in de beginfase zijn, is er vanuit financiële en ruimtelijke overwegingen te verwachten dat de verplaatsing van de Sporthal op termijn wel gaat spelen. De sporthal is verouderd en op basis van onderhoudskosten op termijn toe aan vervanging. Vanuit ruimtelijke overwegingen zou de locatie zwembad/skeelerbaan een goede locatie zijn om het sportcluster verder mee aan te vullen.

Figuur 2 Redeneerlijn schematisch weergegeven



Uitleg Figuur 2 Redeneerlijn schematisch weergegeven

1. Voor behoud van lokale bevolking (rekening houdend met vergrijzing, huishoudensverdunding en behoefte van starters op woningmarkt) is aanvullende woningbouw nodig, maar binnenstedelijk is onvoldoende capaciteit beschikbaar.
2. Huidige zwembad is verouderd en renovatie c.q. sloop en herbouw te duur.
→ nieuwbouw op andere locatie, waarbij deel opbrengst van woningbouw op achterblijvende locatie benut om businesscase sluitend te krijgen.
3. Alternatieve locatie binnenstedelijk niet aanwezig, dus buiten de rode contour zoeken.
→ aansluitend op (uitbreiding van) Tappersheul.
4. Behoeft aan uitbreiding bedrijventerrein om in lokale vraag te voorzien.
→ uitbreiding Tappersheul met 3 ha, een goede ruimtelijke inpassing is daarbij cruciaal.
5. Met deze ontwikkelingen drie vliegen in één klap te realiseren.
→ Haalbaar door een goede ruimtelijke inpassing in samenhang op te stellen en de behoefte aan verschillende opgaven te onderbouwen.

Behoeftte aan bedrijventerrein

Om de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein te motiveren, is het in het kader van zorgvuldige ruimtelijke ordening noodzakelijk om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te doorlopen, dan wel te motiveren dat de Ladder voor deze ontwikkeling niet van toepassing is. Omdat Tappersheul III een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein buiten de rode contour betreft, is het noodzakelijk de Ladder toe te passen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen en of regionale afstemming nodig is.

De uitbreiding van Tappersheul bedraagt 3 ha en is bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte in het segment modern gemengd. Het merendeel van deze doelgroep (voornamelijk MKB) verhuist binnen de eigen gemeente en de gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer¹. De doelstelling van de gemeente is om ruimte te bieden voor bedrijven uit Oudewater met een solide werkgelegenheidsbasis die bijdragen aan de gewenste leefomgeving. De locatie ligt dermate ver (in reistijd en absolute afstand) van andere locaties dat bedrijven met een regionaal zoekgebied en van buiten de gemeentegrenzen niet snel zullen landen op de voorgenomen uitbreiding. De locatie ligt voor regionale bedrijvigheid niet optimaal ontsloten aan snelwegen, waardoor de afzetmarkt niet optimaal bereikt kan worden. Het type bedrijvigheid dat in aanmerking komt voor de uitbreiding van 3 ha, is m.n. het mkb dat een beperkte verhuizingsafstand kent. Bovendien zal de uitbreiding niet kunnen voorzien in grootschalige ontwikkelingen (gezien de beperkte uitbreiding), waardoor het terrein geen aantrekkende werking heeft voor bedrijvigheid die regionaal of zelfs bovenregionaal zoekt.

In de 'Omgevingsanalyse Oudewater – Verkenning van huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor wonen en werken in de gemeente Oudewater' (6 februari 2018) (hierna de Omgevingsanalyse genoemd) is een inventarisatie van de ruimtebehoefte onder het bedrijfsleven van Oudewater opgenomen. Hoewel in het kader van de Ladder een wachtlijst van bedrijven of een lijst met geïnteresseerde bedrijven niet wordt gezien als voldoende onderbouwing van de behoefte, blijkt uit deze inventarisatie dat de vraag naar bedrijventerreinen groter is dan de mogelijke ontwikkeling beoogd. Hieruit valt op te maken dat de invulling van het terrein ook van de lokale bedrijven komt.

In het kader van de Ladder concluderen we dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van Tappersheul III binnen de gemeentegrenzen van Oudewater ligt. De ruimtebehoefte (vraag i.r.t. aanbod) wordt dan ook afgewogen binnen Oudewater en er wordt geen gemeentegrens overstijgend effect verwacht. Daarom is regionale afstemming niet nodig.

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Behoeftebepaling

Bij het bepalen van de behoefte wordt gebruik gemaakt van lange termijn prognoses, m.b.t. bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10 jaar.

Voor de provincie Utrecht is de vraagraming 2016-2027² basis geweest voor de PRS herijking 2016; de prognose voor de Regio West is 36 ha netto³ t/m 2027. De gemeente Oudewater maakt in de PRS onderdeel uit van de regio Utrecht West. In het bedrijventerreinenprogramma in de PRS is voor Utrecht West 32,5 hectare netto t/m 2028 opgenomen. Binnen de Regio West biedt het programma de gemeente Oudewater 3 ha netto buiten het stedelijk gebied.

Tabel 1 Programma bedrijventerrein 2013 t/m 2028 (in ha. Netto)

	PRS 2013		Herijking PRS 2016		Totaal	Resterend tot 2028
	Totaal	Realisatie t/m 2015*	In stedelijk gebied	Uitleg		
Lopik	0	-	0	0	0	
Montfoort	3	2	2	1	3	1
Oudewater	3	-	0	3	3	3
De Ronde Venen	12	-	2	10	12	12
Woerden	6	2,5	6	0	6	3,5
IJsselstein	8,5	1,5	8,5	0	8,5	7
Totaal regio West	32,5	9	18,5	14	32,5	26,5

Bron: PRS

* IBIS (bewerking provincie Utrecht)

Medio 2019 heeft de provincie Utrecht de Stec Groep⁴ de opdracht gegeven om een nieuwe vraagraming bedrijventerreinen op te stellen, deze is in oktober definitief opgeleverd. De raming voor Regio West over de periode 2019 t/m 2030 levert 19 ha netto in het lage WLO scenario en 76 ha netto voor het hoge WLO-scenario. De Stec groep geeft hierbij aan dat het hoge scenario het absolute maximum aangeeft in deze regio. De historische uitgifte ligt tussen beide bandbreedte in.

Hoewel de Provincie de nieuwe vraagraming nog geen status kent in een eventuele herijking van de PRS of in de op te stellen Provinciale Omgevingsvisie (POVI) is ook met de uitkomsten van de meest actuele raming aan te tonen dat er behoefte is aan het gereserveerde programma bedrijventerrein in Oudewater (3 ha).

Zoals eerder aangegeven is een wachtlijst of een lijst met geïnteresseerde bedrijven onvoldoende onderbouwing van de behoefte. Wel kan er mee worden aangetoond of er leegstand kan optreden op het bestaande bedrijventerrein als gevolg van de ontwikkeling. Uit de recente inventarisatie opgenomen in de Omgevingsanalyse blijkt een netto uitbreidingsbehoefte van 6,2 ha. Tappersheul voorziet in een uitbreiding van 3 ha, waarmee er een gezonde schuifruimte ontstaat en de bestaande bedrijfsruimte nieuwe invulling krijgt.

² Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: bedrijventerreinen (Stec groep, mei 2016)

³ Uit de beschikbare stukken valt niet op te maken of de vraagraming incl. of excl. IJsselstein is.

⁴ Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht (10 oktober 2019)

Alle ontwikkelingen van bedrijventerreinen in bestaande plancapaciteit die in de behoefte kunnen voorzien moeten worden meegewogen. En er moeten worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In Oudewater is er geen enkele kavel meer beschikbaar voor bedrijfshuisvesting. Het huidige areaal aan bedrijventerreinen bedraagt 16,7 ha netto (23,6 ha bruto). Er zijn geen plannen voor transformatie naar een andere functie en er is dan ook geen vraag n.a.v. vervanging van bedrijfsruimte te verwachten.

Hoewel het verzorgingsgebied voor Tappersheul binnen de grenzen van de gemeente Oudewater ligt, is het binnen een zorgvuldige ruimtelijke ordening goed om ook naar mogelijke alternatieven in de omgeving te kijken. Ook in de andere gemeenten in de regio Utrecht-West is het huidige planaanbod aan bedrijventerreinen schaars, zoals blijkt uit de volgende tabel:

Gemeente	Plancapaciteit (netto ha)
Lopik	1,0 (direct uitgeefbaar)
Montfoort	1,5 (niet direct uitgeefbaar)
De Ronde Venen	1,8 (direct uitgeefbaar)
Woerden	10 (niet direct uitgeefbaar)
IJsselstein	9 (niet direct uitgeefbaar)

Bron: IBIS 2019

Uit recent onderzoek van BCI voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (buurgemeente Provincie Zuid-Holland) blijkt dat ook hier de vraag naar (lokale) bedrijventerreinen groter is dan het aanbod.

Concluderend: binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van Tappersheul III is er geen aanbod beschikbaar om aan de vraag naar bedrijfsruimte van lokale bedrijven te kunnen voldoen. In de gemeente is geen aanbod beschikbaar en ook in de regio is de plancapaciteit gering. Bovendien treedt er geen (bovenmatige) leegstand op naar aanleiding van de uitbreiding van Tappersheul.

Herstructurering en ruimtelijke kwaliteit

De provincie Utrecht stelt bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen nadrukkelijk eisen aan herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. De gemeente Oudewater is bezig met planvorming voor de herstructurering van de bestaande terreinen. Met het opknappen van de openbare ruimte kunnen ook extra doelstellingen worden bereikt, zoals het verduurzamen en intensiveren van het huidige bedrijventerreinen. De uitbreiding van 3 ha biedt schuifruimte waar een gezonde verhuisbeweging mee op gang kan worden gebracht. Zittende bedrijven met uitbreidingsbehoefte verhuizen naar het nieuwe terrein, waarmee ruimte voor andere bedrijven op het bestaande terrein ontstaat. Nieuwe invulling kan gepaard gaan met herstructurering en investeringen in het vastgoed.

De uitbreiding van het huidige bedrijventerrein met Tappersheul III biedt clustering van bedrijven in één gebied en voorkomt versnippering van bedrijvigheid in de gemeente. Tappersheul is momenteel al ontsloten, aandachtspunt is wel dat extra bedrijvigheid voor extra druk

op die ontsluiting veroorzaakt. De ontwikkeling van Tappersheul III gaat ten koste van de groene ruimte, hier dient in de Kernrandzonevisie goede invulling voor gevonden te worden.

Vanuit het zorgvuldige ruimtegebruik op het huidige bedrijventerrein door middel van herstructurering die ingezet kan worden door de uitbreiding, de clustering van het bedrijventerrein die verder versterkt wordt en het voorkomen van versnippering van bedrijvigheid concluderen we dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik bij de voorgenomen uitbreiding van Tappersheul. Wel dient er nadrukkelijk zorg gedragen te worden voor een juiste ruimtelijke inpassing.

Behoeft e aan maatschappelijke voorzieningen

Er wordt groot belang gehecht aan een openbare zwemvoorziening in Oudewater. Er is groot maatschappelijk draagvlak voor het behoud van deze voorziening, blijkens o.a. de betrokkenheid van de Oudewaterse Zwemvereniging en de geheel door vrijwilligers bemenste Stichting Beheer Zwembad Oudewater (bron raadstukken juli 2013, toekomst zwembad). Voor de behoefte aan zwembaden zijn er ook kengetallen te hanteren. Uit De Kennisbank voor Sport en Bewegen blijkt dat voor elke 11.000 inwoners een zwembad⁵ nodig is. De gemeente Oudewater kent ruim 10.000⁶ inwoners en ambities om woningbouw toe te voegen om diversiteit in inwoners en voorzieningenniveau te handhaven. Het inwonertal groeit in de nabije toekomst dan ook nog licht verder. Een zwembad biedt bovendien een voorziening passend bij de demografische samenstelling van Oudewater.

Het huidige zwembad op de locatie Statenland is sterk verouderd en in de afgelopen jaren is er onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden om in de lokale behoefte aan een zwembad te voorzien: renovatie van het huidige zwembad of nieuwbouw.

Eerdere studies hebben uitgewezen dat renovatie van het zwembad financieel niet haalbaar is. Slopen van het huidige zwembad en nieuwbouw is wel een optie.

De hierna te volgen redeneerlijn is opgebouwd uit twee onderliggende behoeften:

- 1) Behoeft e aan een lokaal zwembad is er, maar het huidige zwembad voldoet niet meer aan de huidige wensen en vereisten.
- 2) Behoeft e aan extra plancapaciteit woningbouw, de huidige locatie van het zwembad en de skeelerbaan kan voorzien in deze behoefte.

Alternatieven voor een zwembad

In het verleden zijn diverse onderzoeken gedaan naar verschillende mogelijkheden voor het in bedrijf blijven van het zwembad. Allereerst is er gekeken naar renovatie van het huidige zwembad. Dit blijkt een (te) dure mogelijkheid. Ten tweede is er gekeken naar sloop en nieuwbouw. Voor deze tweede mogelijkheid is vervolgens beoordeeld of nieuwbouw moet plaatsvinden op de huidige locatie, of dat er moet worden uitgeweken naar een alternatieve locatie. Een belangrijk uitgangspunt in de beoordeling van deze mogelijkheid is dat de ontwikkeling financieel haalbaar moet zijn.

⁵ <https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=2079&m=1422883044&action=file.download>

⁶ 10.201 inwoners (1 januari 2019, bron: CBS), die verspreid wonen over de kernen Oudewater, [Snelrewaard](#), [Hekendorp](#) en [Papekop](#). De stad Oudewater zelf heeft 8.290 inwoners (2018).

Nieuwbouw op de huidige locatie (Statenland) bleek financieel niet haalbaar, het is nodig om programma toe te voegen waarmee de kosten gedekt kunnen worden. Hiervoor is gekeken naar het toevoegen van woningbouw.

Voor het zoeken naar een alternatieve locatie is in 2016⁷ onderzoek gedaan naar een vijftal andere locaties in Oudewater:

- 1) Statenland: het zwembad verplaatst naar de huidige skeelerbaan en de skeelerbaan verhuist naar Sportpark, waar een sportveld vrij kwam.
- 2) Naast sporthal de Noort Syde, op een deel van de volkstuinen.
- 3) Klein Hekendorp in het buitengebied
- 4) Volkstuinen
- 5) Noort Syde II zoals genoemd in de studie. In deze studie gaat het om een uitbreiding van Tappersheul III aan de zuidkant.

In dit onderzoek worden aan de hand van een aantal criteria de locaties beoordeeld en tegen elkaar afgewogen. Er is gekeken naar landschappelijke inpassing, bodemgesteldheid, of de locatie geschikt is, de bereikbaarheid goed is, wat de huidige bestemming van de locatie is en wat de kosten zullen zijn. Van de meeste van deze criteria is een kwalitatieve inschatting gemaakt, zo zijn de kosten niet uitgedrukt in exacte getallen. De locaties zijn met elkaar afgewogen door de criteria t.o.v. van elkaar te beoordelen en vervolgens een conclusie getrokken:

Tabel 1 Afweging van de locaties op basis van 6 criteria

	1. Statenland	2. Noord Syde I	3. Klein Hekendorp	4. Volkstuinen	5. Noord Syde II
Landschappelijke inpassing	5	4	1	3	1
Bodemgesteldheid	3	2	2	1	3
Geschiktheid van de locatie	5	4	2	3	2
Bereikbaarheid	5	4	1	3	2
Bestemmingsplan	2	4	2	4	2
Kosten	3	2	1	1	2
Totaal (gemiddelde van de scores)	4	3,3	1,5	2,5	2

1 = zeer ongunstig	2 = ongunstig	3 = gemiddeld	4 = gunstig	5 = zeer gunstig
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Bron: LBP Sight, oktober 2016

Andere inzichten en nieuwe ontwikkelingen anno 2019

Anno 2019 is de situatie t.o.v. die in de studie van LBP Sight zijn afgewogen veranderd. Dit vraagt een andere afweging.

⁷ LBP Sight, oktober 2016 "Verplaatsing openluchtwembad Statenland te Oudewater – Quick scan alternatieve locaties"

Ad 1 Statenland

- Het deel van het Sportpark wat voor ogen was voor de invulling van de skeelerbaan, wordt momenteel (weer) benut en ook voor lange termijn voorziet deze locatie in een passende invulling. De verplaatsing van de skeelerbaan kan dus niet plaatsvinden waardoor er geen schuifruimte ontstaat voor het zwembad.
- Niet meegenomen in de LBP Sight studie is de Wet geluidhinder en de beperkingen die dat oplegt. Woningbouw en een zwembad moeten op een gepaste afstand van elkaar bevinden. Deze afstand bemoeilijkt het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie, wanneer het zwembad hier wordt hernieuwd. Dit is tevens van belang voor een haalbare business case.

Ad 2) en 4) Volkstuinen

Voor een mogelijke invulling waarbij de volkstuinen gemoeid zijn, zijn er twee belemmerende factoren: er is geen politiek en maatschappelijk draagvlak voor deze invulling en er is voor de volkstuinen geen alternatieve locatie beschikbaar, waardoor er geen verhuismogelijkheden zijn. Het ontbreken van maatschappelijke draagvlak heeft voornamelijk betrekking op onwenselijk zijn van verhuizen, waardoor de alternatieven voor volkstuinen niet zomaar voorhanden zijn.

In april 2017 heeft het B&W van Oudewater getracht om in de gemeenteraad een besluit te laten nemen om de volkstuinen te verplaatsen t.b.v. het zwembad. De volkstuinen op hun beurt zouden worden verplaatst naar de zuidkant van Tappersheul III. Deze locatie kan als alternatief voor de volkstuinen dienen, in beide gevallen liggen buiten de rode contour, ware het niet dat dit zal leiden tot onvrede bij de zittende volkstuinders. Voorafgaand aan de raadsvergadering in april 2017 werd door de voorzitter van de volkstuinvereniging een manifest aangeboden. In dit manifest zijn 10 argumenten opgenomen tegen de verplaatsing van de volkstuinen. Eén daarvan; "Onze leden, veelal oudere mensen, hebben op hun tuin hun regelmatige activiteiten en contacten. Als de tuinen worden verplaatst, zal de helft van onze leden afhaken omdat zij geen zin hebben om elders een nieuwe tuin op te bouwen. Dat duurt namelijk jaren", aldus de voorzitter van de volkstuinenvereniging⁸.

Ad 3) Klein Hekendorp was ook in de studie van 2016 geen geschikte locatie en dat is het gezien de ligging t.o.v. de kern nog steeds niet. Bovendien betreft deze locatie een ontwikkeling in het buitengebied wat een behoorlijke aantasting van de ruimtelijke kwaliteit betekent.

Ad 5) Noort Syde II / Tappersheul (hierna te noemen Tappersheul III)

- De locatie kan ingepast worden in samenhang met de uitbreiding van het bedrijventerrein. In 2016 was uitbreiding van het bedrijventerrein en dus een verplaatsing van de rode contour nog niet aan de orde, maar met de gehele ontwikkeling is er sprake van een aansluiting op de rode contour en kan er met de kernrandzonevisie een goede ruimtelijke inpassing voor de gehele zone worden bewerkstelligd.
- Door het verplaatsen van het zwembad en de skeelerbaan naar Tappersheul III ontstaat een clustering van sportvoorzieningen. Dit kan op termijn diverse voordelen hebben:

⁸ <https://www.ad.nl/woerden/motie-tevergeefs-voor-boze-tuinders-in-oudewater~abea73c7/>

- Zoals samenwerking tussen sportclubs, -verenigingen en accommodaties. Te denken valt aan het samen delen van kleedkamers/kantine.
- Hogere kwaliteit.
- Kostenefficiëntie.
- Clusteren kan ertoe leiden dat accommodaties voor meer doeleinden worden gebruikt dan alleen sport, zoals dagbesteding, bso's, revalidatie, koppelingen met onderwijs, zorg, welzijn etc. Hierdoor ontstaat een optimaal gebruik van de voorzieningen.
- Deze nieuwe locatie kan ruimte bieden voor de bouw van een sporthal. Wanneer de huidige sporthalen samengevoegd worden op 1 locatie ontstaan er verstedelijkingsmogelijkheden op tenminste 1 locatie. De plannen hiervoor zijn nog in een beginstadium, maar hierdoor wordt schuifruimte gecreëerd.

Concluderend: Bij een vernieuwde afweging van de locaties komt Tappersheul aan de orde als mogelijke locatie voor het zwembad en de skeelerbaan. 1) door ontwikkelingen die de alternatieven lager doen uitkomen en 2) ontwikkelingen die gunstiger zijn voor een duurzame, lange termijn ontwikkeling op Tappersheul III.

Woningbouwbehoefte

In deze paragraaf wordt de verplaatsing vanuit Statenland onderbouwd vanuit de behoefte naar woningbouw,

Voor de invulling van de lokale vraag heeft Oudewater voor de komende jaren een behoefte aan 135 woningen tot 2023 en nog eens 185 tot 2028⁹. Deze aantallen kunnen niet worden voorzien op de bestaande woningbouwlocaties en in de PRS 2013 zijn voor de planperiode t/m 2028 geen nieuwe locaties opgenomen. De behoefte moet dan ook binnenstedelijk worden gerealiseerd. Hiervoor heeft de gemeente schuifruimte nodig, binnenstedelijke ruimte die in de komende periode ingezet kan worden om woningbouw te realiseren. Statenland ligt (deels) binnen de rode contour van Oudewater en komt dus in aanmerking als benodigde schuifruimte. Op deze locatie kunnen ongeveer 150 woningen worden gerealiseerd, waarmee de behoefte tot 2023 in fasen kan worden gerealiseerd. Met een minimale groei van 20 tot 30 woningen per jaar wordt tevens voorzien in de gemeentelijke ambitie: een vitale stad en samenleving¹⁰.

Gezien de ligging van Statenland t.o.v. de stad is dit een geschikte locatie voor woningbouw, waarbij dient gezegd te worden dat hier geen alternatieven voor onderzocht zijn.

Het toevoegen van woningbouw en de meeropbrengsten die dat oplevert is positief voor de gehele businesscase van het zwembad.

⁹ Bronnen: Woonvisie Oudewater 2016-2020: een vitale stad en samenleving en de Omgevingsanalyse

¹⁰ Bronnen: Woonvisie Oudewater 2016-2020: een vitale stad en samenleving en de Omgevingsanalyse

Concluderend: Met het verplaatsen van het zwembad vanuit Statenland ontstaat er binnen de rode contour een geschikte woningbouwlocatie die deels kan voorzien in de behoefte aan woningen voor de lokale vraag die de komende jaren in Oudewater bestaat. Daarnaast levert het opbrengsten op t.b.v. een positieve businesscase voor het zwembad.

Kernrandzone

De kernrandzone is het gedeelte van het landelijk gebied dat direct aansluit aan de rode contour van een plaats. Deze zone is als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern. De kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vragen om specifiek gemeentelijk beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De provincie Utrecht staat niet onwelwillend t.o.v. een verleggen van de rode contour t.b.v. een stedelijke ontwikkeling, wanneer daar een kwaliteitsversterking tegenover staat. Een visie hiervoor, de kernrandzonevisie, wordt momenteel opgesteld door Kuipers Compagnons. Voor de haalbaarheid van de economische en maatschappelijke ontwikkeling én het behouden van de ruimtelijke kwaliteit is het aan te raden ruimtelijke plannen in relatie met elkaar te ontwikkelen. Hiermee is in één keer een juiste kwaliteit van de verplaatsing van de rode contour te bewerkstelligen in een afgebakende zone grenzend aan de huidige rode contour.

Conclusies

Er is behoefte aan bedrijfsruimte in Oudewater. Lange termijn prognoses wijzen uit dat er 3 ha netto uitbreidingsbehoefte is in Oudewater. BCI beoordeelt de locatie Tappersheul III als een ontwikkeling met een lokaal verzorgingsgebied. Binnen dit verzorgingsgebied is er geen geschikt aanbod aanwezig om aan deze behoefte te voldoen en ontstaat er geen onaanvaardbare leegstand bij de ontwikkeling.

De bewoners in de gemeente Oudewater hebben zich uitgesproken over een zwembad in de gemeente. Het huidige zwembad voldoet niet meer en renovatie is duur. De mogelijkheid om het zwembad te slopen en nieuwbouw te realiseren is alleen financieel haalbaar wanneer er een woningbouwprogramma kan worden toegevoegd, waarmee kosten voor het zwembad gedekt kunnen worden. Omdat er binnenstedelijk geen extra locaties voor woningbouw aanwezig zijn, is woningbouw op Statenland wenselijk. Het verplaatsen van het zwembad biedt dus mogelijkheden voor een haalbare businesscase en de invulling van de woningbouwbehoefte.

De locatie Tappersheul III komt hiervoor in aanmerking, gezien de dilemma's die op andere locaties spelen, waardoor de afweging anders gemaakt dient te worden dan in 2016 het geval was.

Door de ontwikkeling van Tappersheul III voor bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen¹¹ in een 'kernrandzone' buiten de rode contour:

- Wordt de schaarse ruimte van Oudewater binnen en buiten de rode contour efficiënt benut;
- Kunnen zowel Statenland als Tappersheul III verantwoord en integraal worden ontwikkeld;
- Ontstaat er financiële haalbaarheid voor de nieuwbouw van het zwembad en kan invulling worden geboden aan een maatschappelijk gewenste ontwikkeling;
- Krijgt de woningbouwbehoefte om Oudewater een vitale stad en samenleving te houden invulling;
- Wordt de urgente behoefte aan bedrijfsruimte ingevuld en ruimtelijk inpasbaar;
- Wordt de ambitie van de gemeente om sportvoorzieningen te clusteren mogelijk.

Tot slot

Deze redeneerlijn heeft voornamelijk betrekking op het onderbouwen van de behoefte naar extra bedrijventerrein en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (in verplaatsingsbehoefte) en niet zo zeer op de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling(en). De kernrandzonevisie geeft hier antwoord op geven, waardoor er ruimte ontstaat voor een economische en

¹¹ Het gaat om de verplaatsing van een zwembad en een skeelerbaan. Voor de toekomst dient rekening gehouden te worden met de verplaatsing van 2 sporthallen naar deze locatie. De locatie zou dan moeten voorzien in de ruimte voor 1 sporthal.

maatschappelijke ontwikkeling die in schaal passend is bij de stad Oudewater. Daarbij is goed om aan te geven dat in een gezamenlijke ontwikkeling in de strook aan de rode contour ook kansen biedt voor een betere ruimtelijke afwerking van de rand van Oudewater dan wanneer dit los van elkaar zou worden gezien. Voor de gehele Kernrandzonevisie wordt verwezen naar het document dat opgesteld is door Kuiper Compagnons, zie in Figuur 1 de visiekaart.

Figuur 1 Visiekaart kernrandzone Tappersheul III



Bron: Kuiper Compagnons (31 oktober 2019)