

Ruimtelijk Kader Statenland

Oktober 2025
-Concept-



Gemeente Oudewater

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	6
1.2 Leeswijzer	6
1.3 Aanleiding	6
1.4 Doel	6
1.5 Ligging en plangebied	6
1.6 Planning en fasering	8
1.7 Financiële onderbouwing	8
2. Ambities	12
2.1 Een gezonde, duurzame en toekomstbestendige woonbuurt	14
2.2 Het vestingwerk van Oudewater beter beleefbaar maken	16
2.3 De verbinding tussen stad en landschap versterken	18
2.4 Het realiseren van goede en veilige busvoorzieningen	19
3. Uitgangspunten	20
3.1 Programma	22
3.2 Cultuurhistorie	24
3.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit	26
3.4 Openbare ruimte	32
3.5 Recreatie	32
3.6 Mobiliteit	36
3.7 Gezondheid	40
3.8 Inclusie	40
3.9 Duurzaamheid	41
4. (Beleids)kaders	48
4.1 Rijksbeleid	50
4.2 Provinciaal beleid	50
4.3 Gemeentelijk beleid	52
4.4 Waterschap	59
4.5 Milieuaspecten	60
4.6 Bodem	63
5. Proces	66
5.1 Proces	68
5.2 Participatie	68

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Voor u ligt het Ruimtelijk Kader voor de ontwikkeling van maximaal 120 woningen in het gebied Statenland in Oudewater. Het Ruimtelijk Kader biedt de ruimtelijke voorwaarden voor de herontwikkeling van dit gebied. Deze ontwikkeling omvat het realiseren van een woningbouwprogramma van maximaal 120 woningen, het terugbrengen van het oude vestingwerk, het verbeteren van de verkeersveiligheid rondom de bushaltes Molenwal, het optimaliseren van de bijbehorende fietsenstalling en het aantrekkelijk inrichten van het openbaar gebied. De gemeente is eigenaar van de benodigde gronden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het nodig dat het zwembad, de skeelerbaan en de opvanglocatie van Oekraïners op deze plek komen te vervallen.

Met de vaststelling van het Ruimtelijk Kader voor Statenland door het college krijgt het document de status van gemeentelijk beleid. In dit Ruimtelijk Kader zijn verschillende bestaande beleidsuitgangspunten opgenomen die effect hebben op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Het biedt daarnaast de kaders en ambities die de basis vormen voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan. Het Ruimtelijk Kader is tot stand gekomen door de gemeente Oudewater, in overleg met inwoners en gebruikers binnen het plangebied en de directe omgeving.

1.2 Leeswijzer

Dit document bevat ruimtelijke kaders en ambities waar de ontwikkeling van Statenland aan moet voldoen. In het eerste hoofdstuk, de inleiding, gaan we in op de aanleiding, het doel, de opgave en de ligging van het plangebied. Daarna worden de hoofdambitie voor Statenland benoemd (hoofdstuk 2). Voor de ontwikkeling zijn per thema uitgangspunten opgesteld die specifiek zijn voor deze locatie (hoofdstuk 3). De ontwikkeling moet daarnaast in overeenstemming zijn met de bestaande (beleids)kaders. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 4. Samen vormen zij het vertrekpunt van de ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op het proces en het participatietraject.

1.3 Aanleiding

Het zwembad 'Ons Statenbad' in Statenland is verouderd en daarom heeft de gemeenteraad op 22 februari 2022 besloten een nieuw binnen- en buitenzwembad te realiseren. Het zwembad wordt naar Toleind in Tappersheul III verplaatst. Het perceel van het huidige zwembad in Statenland komt hierdoor vrij voor herontwikkeling. Binnen het bestemmingsplan Tappersheul III is ook de verplaatsing van de skeelerbaan mogelijk gemaakt.

Daarnaast heeft Oudewater een grote woningbouwopgave. Statenland ligt grotendeels binnen de rode contour en is een van de laatste locaties waar de bouw van nieuwe woningen binnen het stedelijk gebied mogelijk is. Daarom is de keuze gemaakt om Statenland te herontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt. De percelen die in eigendom zijn van de gemeente (het huidige zwembad, de skeelerbaan en de voormalige tuinderslocatie/Oekraïneopvang) worden meegenomen in de woningbouwontwikkeling.

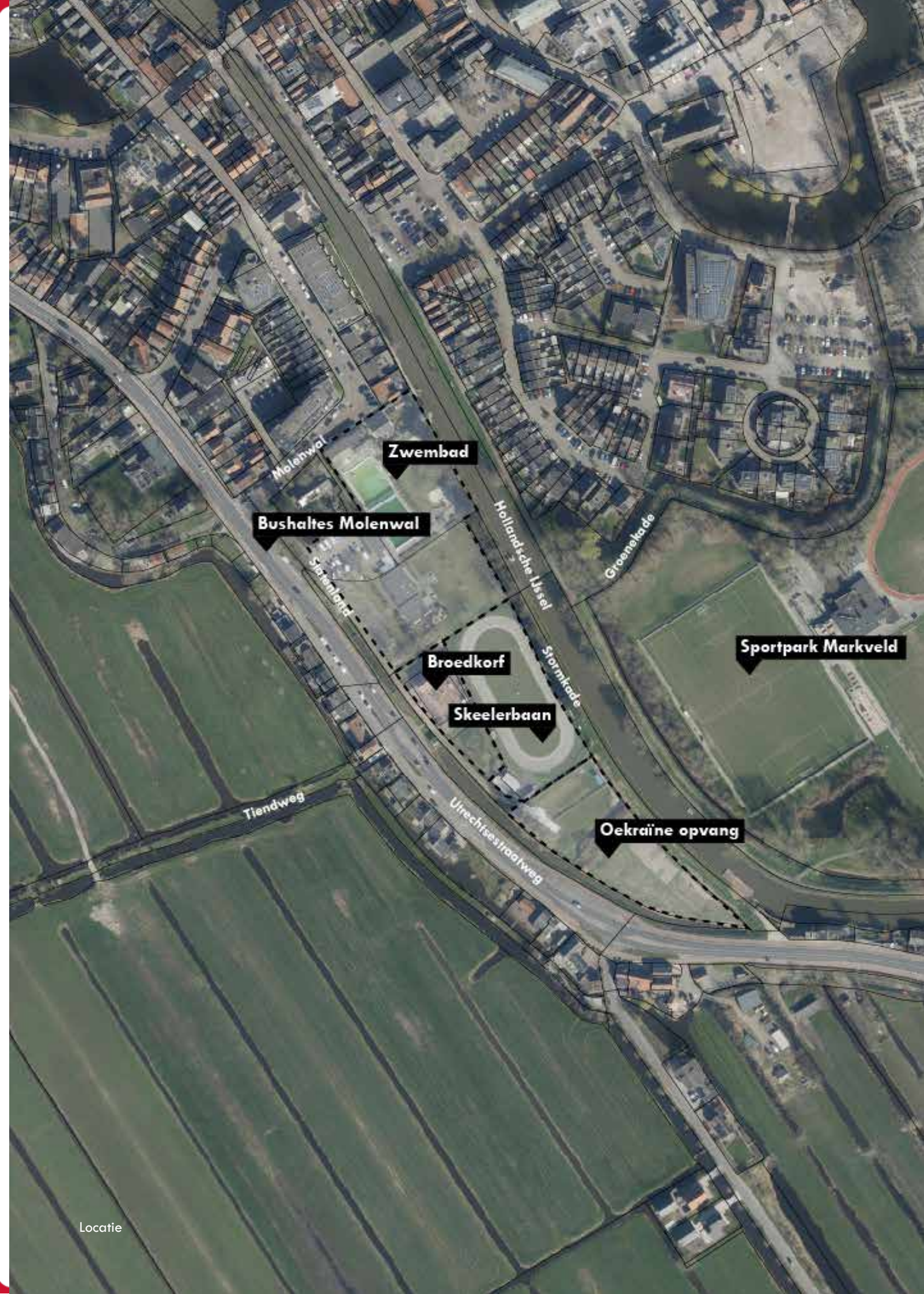
1.4 Doel

Het doel van de herontwikkeling is om te werken aan de woningbouwopgave voor Oudewater, het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige wijk, het oude vestingwerk dat hier gelegen heeft weer beleefbaar te maken, het verbeteren van de veiligheid bij de bushaltes Molenwal en het optimaliseren van de bijbehorende fietsenstalling. Dit wordt in overleg gedaan met de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en omwonenden.

1.5 Ligging en plangebied

Statenland ligt als een langgerekte driehoek ingeklemd tussen de Hollandsche IJssel, de Utrechtse straatweg (N228) en de Molenwal. Het gebied is momenteel in gebruik door het zwembad, de skeelerbaan en sinds kort de tijdelijke opvang voor Oekraïners. In Statenland ligt ook mandenmakerij De Broedkorf. Deze functie zal in de ontwikkeling worden ingepast.

Het project heeft een unieke locatie aan de Hollandsche IJssel, het dijklint (de Utrechtse straatweg) en het veenweidelandschap.



Daarnaast vormt het projectgebied de entree van Oudewater vanuit Montfoort. De ligging aan het water en de groene zone van de Hollandsche IJssel, de Stormkade langs de rivier die als recreatief wandelpad gebruikt wordt, de directe bereikbaarheid van het open veenweidegebied en het cultuurhistorische lint met de karakteristieke bebouwing aan de Utrechtse straatweg bieden veel ruimtelijke kwaliteiten. In het project worden deze kwaliteiten gebruikt en, waar mogelijk, versterkt. De provinciale weg over de Utrechtse straatweg vormt een ruimtelijke barrière tussen het plangebied en de omgeving.

1.6 Planning en fasering

Voordat de realisatie van Statenland kan starten worden het zwembad en de skeelerbaan naar Tappersheul III verplaatst. Ook de opvang voor Oekraïners zal worden opgeheven of verplaatst. Daarnaast is het wenselijk dat de ontwikkeling van Statenland gefaseerd wordt gerealiseerd om niet te veel woningen in één keer op de markt te krijgen. Hierbij wordt overwogen om eerst de noordzijde, boven het nieuwe vestingwerk, aan te leggen en daarna de zuidzijde. Er moet nader worden onderzocht of dit milieutechnisch mogelijk is vanwege het geluid en de verlichting op de skeelerbaan. Ook wordt afstemming gezocht met de planning van andere grote woningbouwprojecten in de gemeente zoals Kerkwetering.

1.7 Financiële onderbouwing

De grondexploitatie biedt door de woningbouw ruimte om de noodzakelijke kosten op te vangen. Deze kosten zijn de nieuwbouw van het zwembad, de verplaatsing van de skeelerbaan en de inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied Statenland. Vanuit de gekozen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten wordt deze ontwikkeling op dit moment haalbaar geacht, maar rekening houdend met onzekerheden en risico's geldt in dit stadium van de planontwikkeling nog een grote onzekerheidsmarge op het resultaat. Bij zicht op concrete realisatie wordt een grondexploitatie geopend waarin ook de gemaakte voorbereidingskosten worden opgenomen.



De Broedkorf



Skeelerbaan en skeelervereniging SVO



Zwembad Statenbad



Oekraïneopvang



Bushaltes Molenwal



Fietsenberging bij bushaltes Molenwal



De Hollandsche IJssel



Utrechtse Straatweg



Het omliggende veenweidelandschap



De Hollandsche IJssel



Plangebied

2. Ambities



2.1 Een gezonde, duurzame en toekomstbestendige woonbuurt

De bouw van woningen in Statenland draagt bij aan de woningbouwopgave van Oudewater. De doelgroepen in het woningbouwprogramma worden nauwkeurig afgestemd met de behoefte van de inwoners en met lopende en toekomstige woningbouwprojecten in Oudewater. Het uitgangspunt is gericht bouwen voor de lokale woningmarkt en daarbij een hoge mate van diversiteit nastreven. Statenland wordt een gezonde, duurzame en toekomstbestendige woonbuurt. De buurt wordt klimaatadaptief, inclusief en natuurinclusief ingericht. In de woonbuurt is ruimte voor water en natuur. Diversiteit in groen en water maakt Statenland robuust en divers. Daarnaast stimuleert de openbare ruimte ontmoeting en beweging door het maken van wandelroutes, openbare verblijfsplekken en een speeltuin. Het gebruik van circulaire en biobased materialen wordt gestimuleerd. Om alle ambities waar te maken is multifunctioneel ruimtegebruik noodzakelijk.



Ruimte voor ontmoeting, Piet Soerplein Havelte, NOHNIK



Een van de tuinstraten in Antwerpen



Groene omgeving, Circl Paviljoen Amsterdam



Groene omgeving, Stadshagen, de Tippe "Het Veecatenhof"



Klimaatadaptief en natuurinclusief, Spoorpark Tilburg

2.2 Het vestingwerk van Oudewater beter beleefbaar maken

Midden in het projectgebied liep vroeger een gracht met aarden wal als onderdeel van het vestingwerk van Oudewater. Deze is in de loop der jaren steeds minder zichtbaar en beleefbaar geworden. Momenteel verradt alleen een klein hoogteverschil en de kadastrale grens waar deze gracht en wal gelegen hebben. Bij de nieuwe ontwikkeling worden de stadswallen en grachten hersteld en beleefbaar gemaakt. Ook vindt aansluiting plaats met de bestaande vestingwerken die nog wel zichtbaar zijn. Het herstelde vestingwerk dient als identiteitsdrager van de ontwikkeling. Binnen het vestingwerk krijgt het gebied een stedelijk karakter. Buiten het vestingwerk, het oude schootsveld, krijgt het een groen en landelijk karakter.



Scets uit "Streefbeeld Vestingstad Oudewater"



Plankaart uit "Streefbeeld Vestingstad Oudewater"

2.3 De verbinding tussen stad en landschap versterken

Statenland ligt in de kernrandzone van Oudewater waar verschillende functies zich hebben gevestigd die niet in de stad passen, zoals het zwembad en de skeelerbaan. Het gebied vormt een schakel tussen de stad en het omliggende landschap in het buitengebied. Met de ontwikkeling van Statenland wordt er een aantrekkelijke overgangszone tussen stad en land gerealiseerd. Zowel de identiteit van de stad als de identiteit van het landschap worden hier ervaren en met elkaar in verbinding gebracht.



Het buitengebied naast Statenland, Polder Vliet en Dijkveld

Het realiseren van een goede en veilige busvoorzieningen

De bushaltes aan de Molenwal worden verkeersveiliger gemaakt. De positie van de bushaltes en de fietsenstalling wordt heroverwogen en er wordt een veiligere oversteek over de Utrechtse straatweg gerealiseerd. De bijbehorende fietsenstalling wordt goed ingepast en geoptimaliseerd. De beeldkwaliteit wordt verbeterd. Buiten dit project is er overleg met de Provincie Utrecht om te kijken of er een hoogwaardige busvoorziening kan komen in Oudewater, wellicht bij de rotonde bij de Zwier Regelinkstraat en de Goudsestraatweg. Dit zou op termijn kunnen betekenen dat de bushalte Molenwal verplaatst wordt.



Bushalte Molenwal

3. Uitgangspunten

3.1 Programma

Woningbouwprogramma
Oudewater heeft een grote woningbouwopgave. Voor starters en mensen met een middeninkomen is het moeilijk om in Oudewater een passende woning te vinden. Daarnaast is de gemiddelde inschrijfduur in Oudewater gestegen naar 12 jaar voor het huren van een woning bij de woningcorporatie. De ontwikkeling in Statenland draagt met de bouw van 100 tot 120 woningen bij aan de woningbouwopgave van Oudewater. De doelgroepen in het woningbouwprogramma worden nauwkeurig afgestemd met de behoefte van de inwoners en met lopende en toekomstige woningbouwprojecten. Daarbij wordt een hoge mate van diversiteit nagestreefd. Voor Statenland ligt de focus onder andere op duurzame betaalbare koopwoningen, met name voor starters, middeninkomens en ouderen. Hierbij wordt in het project de doelgroepenverordening toegepast. Een doelgroepenverordening zorgt ervoor dat er bij nieuwbouwprojecten genoeg betaalbare woningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd die behouden blijven voor die doelgroep. Hierbij zetten we instrumentarium in om de woningen betaalbaar te houden, zoals een zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding. Op deze manier draagt Statenland bij aan het voorzien in huisvesting voor starters en jongeren die vanwege de toenemende krapte op de woningmarkt lastig aan een woning kunnen komen. De jongeren in Oudewater hebben sterk de behoefte om na het verlaten van het ouderlijk huis een woning te kunnen kopen. Dit komt omdat jongeren (tot 27 jaar) in Oudewater bovengemiddeld hoog scoren op arbeidsparticipatie, namelijk 80.8% ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 77%. Ook verdienen jongeren twee keer zoveel als leeftijdsgenoten in andere gemeenten, namelijk gemiddeld € 33.500,-. Dit laat zien dat de jongeren in Oudewater sneller beginnen aan voltijds werken dan hun leeftijdsgenoten in andere gemeenten, waardoor in Oudewater de behoefte om een huis te kopen groter is. Ook zal er in Statenland 15% sociale huurwoningen worden gebouwd om ook in de

behoefte aan sociale huurwoningen te kunnen voorzien. Er is een toenemend tekort aan woningen voor aandachtsgroepen zoals urgenten, statushouders en uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW). Daarnaast is er een opgave om voldoende seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen te realiseren voor het toenemend aantal ouderen. Dit stimuleert doorstroming in Oudewater. Voor deze doelgroep is het van belang dat er passende voorzieningen in de buurt zijn. Voor Statenland betekent dit dat er ook aandacht wordt besteed aan levensloopbestendige woningen. In het projectgebied wordt daarom ruimte gemaakt voor een geclusterde woonvorm voor 55-plussers. Daarnaast is het van belang dat er aanbod is voor ouderen in geclusterde en levensloopbestendige woonvormen in het huur- en koopsegment. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Segment	Percentage
Goedkope koop	0
Betaalbare koop	30
Middeldure koop	20
Dure koop	10
Sociale huur	15
Middenhuur	10
Vrijesectorhuur	0

Overig 15% programma nader te bepalen.

Speeltuin
Ten zuiden van de Hollandsche IJssel is in Oudewater geen openbare speeltuin aanwezig. Daarom is het belangrijk om in Statenland een buurtspeeltuin te realiseren. Deze speeltuin is voor kinderen van 0-12 jaar en heeft een natuurlijke uitstraling. De speeltuin is goed en veilig bereikbaar voor kinderen en inclusief ingericht. Dit betekent dat deze overzichtelijk is, iedereen zich welkom voelt en dat deze ook toegankelijk is voor kinderen met een beperking. De speeltuin is ongeveer 600 m2 groot.



Verblijfsplek aan het water, Catherijnesingel, Utrecht, OKRA



Knarrenhof Aahof Zwolle



Collectieve huiskamer Kas en Co, Inbo, Utrecht



Speeltuin Vrouwenhof Roosendaal

Ontmoetingsplek

In Statenland worden ontmoeting en verbinding gestimuleerd en mogelijk gemaakt, zowel in de openbare ruimte als binnen de bebouwing. In Statenland komen daarom openbare verblijfsplekken. Ook is een openbare ontmoetingsruimte met een kleinschalige (dag)horecavoorziening voor de hele buurt wenselijk. Het is de ambitie om in het woningbouwprogramma ook gezamenlijke collectieve ruimtes te realiseren die bewoners zelf kunnen invullen, zoals een gemeenschappelijke huiskamer om elkaar te kunnen ontmoeten.

3.2 Cultuurhistorie

De geschiedenis van de vestingwerken

In 1265 kreeg Oudewater stadsrechten. Als vestingstad moest Oudewater meehelpen met het verdedigen van vorstendom Sticht Utrecht tegen mogelijke invallen van de graaf van Holland. In de 14e eeuw kreeg de stad daarom een volwaardige ommuring met poorten. Het projectgebied Statenland ligt dan nog geheel buiten de stad en zijn ommuring.

In de 16e eeuw krijgt de stad een nieuwe defensieve schil die bestaat uit een aarden wal met vooruitstekende bastions op de hoeken. Ook de vorm en ligging van de stad veranderen wezenlijk. Het zuidoostelijke deel van de vesting, onder andere bij Statenland, blijft onbebouwd.

Na 1672, de inval van de Franse legers, werden de vestingwerken van Oudewater gemoderniseerd en uitgebreid en onderdeel gemaakt van de Oude Hollandsche Waterlinie. Alle inwoners werden verplicht om een aantal dagen hieraan mee te werken. De vestingwerken in Statenland, bestaande uit een gracht en aarden wal zijn toen gerealiseerd. Buiten de vestingwerken lag een schootsveld waar het door de Staten verboden was om te bouwen. Hier komt de naam Statenland vandaan.

Met de aanleg van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie in 1815 was er voor Oudewater geen noodzaak meer om de vestingwerken te behouden. Na 1821 mocht de gemeente de vesting ontmantelen. In 1857 werden de wallen geslecht en de vestingwerken en

stadspoorten afgebroken. De aarden wallen die de stad omringden, verdwenen geleidelijk. In Statenland zijn de vestingwerken geheel verwijderd.

In de 20e eeuw doen de stedelijke functies hun intrede in het projectgebied. In Statenland is in 1935 een door gemeentearchitect Hoogendoorn ontworpen buitenzwembad gekomen. Daarna volgden mandenmakerij De Broedkorf (1998), een skatebaan (2008), een camperplaats en een tuinderij, die sinds 2024 een opvang voor Oekraïners is.

De cultuurhistorie als identiteitsdrager van de ontwikkeling

De nieuwbouwontwikkeling in Statenland maakt de oude vestingwerken weer beleefbaar. Dit wordt gedaan met respect voor de cultuurhistorie zonder historiserend te zijn.

Het vestingwerk wordt ingericht als ruime watergang met naastgelegen aarden wal, een begeleidende bomenrij en een wandelpad. Dit sluit aan op het

overgebleven vestingwerk aan de oostzijde van de Hollandsche IJssel. Daarnaast wordt het verschil tussen het oude schootsveld en de stad zichtbaar gemaakt. Het gebied ten noorden van het herstelde vestingwerk wordt stedelijk ingericht, aansluitend op de bebouwing in het centrum van Oudewater. Bij de stadsgrens komt mogelijk een kanon.

De bebouwing ten zuiden van het vestingwerk, liggend in het oude schootsveld, wordt landschappelijk ingericht met houten gebouwen die in het groen staan. Vroeger werden bouwwerken buiten de vesting ook in hout gebouwd omdat deze gemakkelijk verwijderd konden worden in tijden van oorlog om een open schootsveld te behouden. Het hoogteverschil van het maaiveld tussen het noorden van het vestingwerk en het zuiden van het vestingwerk wordt gebruikt om het verschil tussen de twee gebieden zichtbaar te maken, bijvoorbeeld door een hoger en steil talud te maken dat aan de noordzijde met gras begroeid is, en een natuurvriendelijk en lager talud aan de zuidzijde.



Kaart rond 1900



Luchtfoto uit 1944 met vestingcontour (witte lijn)

Het nieuwe vestingwerk wordt verbonden met de bestaande vestingwerken. Om een wandeling over de vestingwerken in Oudewater te faciliteren, wordt in het plan ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk toekomstige brug tussen het nieuwe vestingwerk en de Groenekade. Momenteel is het realiseren van deze brug financieel niet haalbaar en onwenselijk voor het waterschap. Daarnaast komt er een goede verbinding naar de Oude Utrechtse straatweg.

3.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Algemeen

Statenland ligt aan de Utrechtse straatweg en is vanuit het zuiden de entree van de stad. De nieuwe woonbuurt krijgt een hoge ruimtelijke kwaliteit met hoogwaardige materialen en vormt zo het visitekaartje van Oudewater.

Binnen het vestingwerk

De bebouwing binnen de vestingwerken heeft een stedelijk karakter, passend bij de omliggende bebouwing van de stad

Oudewater en geeft een afwisselend beeld. Bouwblok(ken) met verschillende individueel vormgegeven panden vormen de basis van het stedenbouwkundig plan. Er wordt een heldere stadsgrens gemaakt aan het oude vestingwerk met een stedelijke en representatieve gevelwand. Deze stadsgrens vormt vanuit de Utrechtse straatweg de nieuwe entree van Oudewater. Aan de Hollandsche IJssel wordt een statige gevelwand gemaakt die refereert aan de binnenstad van Oudewater. De bebouwing aan de Molenwal sluit aan op de bestaande bebouwing, het karakter en de schaal van de straat. Aan de Molenwal, Hollandsche IJssel en het nieuwe vestingwerk worden de voorkanten van de gebouwen gerealiseerd. Deze krijgen een representatieve uitstraling. De bebouwing heeft verschillende bouwhoogtes en gebouwbreedtes. De bebouwing is aaneengesloten, pandsgewijs en heeft tussen de twee en drie bouwlagen met kap. Kappen zijn typerend voor de bebouwing in de oude kern van Oudewater en hier wordt op aangesloten. Platte daken worden incidenteel gebruikt. Op een beperkt aantal plekken kan van de standaardhoogte



Collectieve groene binnentuin, Kas en Co, Utrecht



Wonen aan het water, De Haven, Spijkernisse



Stedelijk beeld, Scheepmakerskwartier, Haarlem



Een gedifferentieerd gevelbeeld, Westerwal, Oudewater

(drie lagen plus een kap) worden afgeweken, waarbij maximaal één extra bouwlaag wordt toegestaan als een stedenbouwkundig accent en special. De hogere bebouwing staat op een stedenbouwkundig prominente plek, draagt bij aan de herkenbaarheid van de nieuwe buurt en biedt een punt om je op te kunnen oriënteren. Het benadrukt het karakter van de buurt. De plek van de hogere bebouwing wordt zorgvuldig gekozen om de negatieve effecten op bezonning van omliggende panden te minimaliseren. De hogere bebouwing staat op een hoek of is een losstaand object en ligt niet aan de Hollandsche IJssel. Het gebouw is niet breder dan dat het gebouw hoog is. De materialisering van de gebouwen is voornamelijk van baksteen.

Buiten het vestingwerk

Buiten de vestingwerken was vroeger het schootsveld. In dit gebied wordt een open en groene uitstraling behouden en een verbinding gemaakt met het open veenweidelandschap. De gebouwen zijn kleinschalig en liggen als objecten in het groen. Ook open waterelementen, passend bij de omgeving, geven dit gebied karakter. De bouwhoogte bestaat voornamelijk uit één of twee lagen met kap. De materialisering van de gebouwen is voornamelijk van hout. Zo wordt een duidelijk en herkenbaar verschil gemaakt tussen de stenige en stedelijke bebouwing binnen het vestingwerk en het houten en landelijke karakter van het voormalige schootsveld. Achterkanten aan de openbare ruimte worden vermeden en het beeld vanuit de Utrechtse straatweg wordt representatief en aantrekkelijk. Een gesloten gevelwand wordt voorkomen. De ontwikkelingen binnen en buiten het vestingwerk worden met elkaar verbonden door middel van een beeldbepalende maar bescheiden brug, die elegant, uitnodigend en verbindend is.

Transformatorstations

Transformatorstations en andere bebouwingen voor nutsvoorzieningen worden inpandig gepositioneerd zodat deze de openbare ruimte niet verrommelen

Zichtlijn

Vanuit de Utrechtse straatweg heeft men over de Hollandsche IJssel zicht op de Grote Kerk van Oudewater. Deze zichtlijn verbindt de stad Oudewater met het buitengebied, is een herkenningspunt voor de stad en is ook cultuurhistorisch waardevol. Deze zichtlijn moet behouden blijven en worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan. In deze zichtlijn staan geen objecten die het zicht kunnen verrommelen of verstoren. De zichtlijn is daarnaast breed genoeg om de kerk, de Hollandsche IJssel, de bomenrij langs deze rivier en de nieuwe bebouwing binnen het vestingwerk te zien.



Zicht op de Grote Kerk vanuit de Utrechtsestraatweg



Bescheiden brug, Alphen a/d Rijn, ipv Delft



Gebouwen als objecten in het groen, Smedens Have, PAX



Wonen in het groen, Kanalbyen, Denemarken



Groene straten en houten gevels, Lent, Mix architectuur



Stedenbouwkundige invulling

3.4 Openbare ruimte

Algemeen

De openbare ruimte in Statenland wordt hoogwaardig en krijgt bijzondere aandacht. Materialisering, afwerking en detaillering zijn zorgvuldig.

Groen

Statenland krijgt een robuuste en hoogwaardige groenstructuur die in verbinding staat met de omgeving. Niet alleen geeft dit een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan de gezondheid, biodiversiteit en de verbinding tussen stad en land. De groenstructuur aan de Stormkade wordt behouden en versterkt. De groenstructuren langs de Tiendweg en de oude vestingwerken worden in Statenland doorgetrokken. Het nieuwe vestingwerk wordt begeleid door bomen die aansluiten op de bestaande bomen langs de Utrechtse straatweg. Langs de Utrechtse straatweg, in het gebied buiten het vestingwerk, wordt beplanting gebruikt om het groene karakter te benadrukken.

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. De bestaande groenstructuur aan de Hollandsche IJssel en de Stormkade kan in het stedelijke deel een meer open karakter krijgen, zodat de nieuwe bebouwing aan de Hollandsche IJssel een relatie krijgt met het water. Hierbij worden de meest beeldbepalende bomen behouden. Ten noorden van het clubgebouw van de Schaats- en Skeelervereniging Oudewater staan drie monumentale walnootbomen. Deze worden onderzocht en waar mogelijk behouden.

In het plangebied wordt een diversiteit van groenelementen gebruikt zoals hagen met voornamelijk struiken, natuurvriendelijke oevers, kruidenrijk grasland, vaste planten, groene daken, bomenrijen en bosjes. De beplanting is streekeigen en heeft ook diversiteit. Dit geeft een gevarieerd beeld en draagt bij aan een goede en gezonde leefomgeving voor mens en dier.

Water

Nieuwe watergangen zijn passend bij het karakter van het gebied, hebben een goede doorstroming en sluiten aan op bestaande waterstructuren. De nieuwe gracht vormt een

belangrijke identiteitsdrager voor de ontwikkeling. In de verdere planvorming wordt bekeken of het aantal duikers langs de Utrechtse straatweg kan worden verminderd en worden vervangen door open water.

Het plangebied is te karakteriseren als een tussengebied tussen het peil van de Hollands IJssel en de polder Vliet en Dijkveld aan de overzijde van de provinciale weg. Het water kan door middel van een kleine inlaat ten zuiden van de skeelerbaan de Hollandsche IJssel verlaten. Ter hoogte van het huidige parkeerterrein van het zwembad verlaat het water door middel van een duiker onder de provinciale weg door het plangebied. Het watersysteem wordt bij de nieuwe ontwikkeling geoptimaliseerd, in overleg met waterschap HDSR.

Op dit moment zijn er nog verschillende peilen in het plangebied. Rondom de noordelijk gelegen bungalow ligt een hoger peil vanwege houten funderingen. De peilverschillen in de rest van het gebied kunnen bij de ontwikkeling opnieuw worden gedefinieerd. Mocht bij verdere planontwikkeling een ander of flexibel peil wenselijk zijn, dan dient dit in samenwerking met HDSR verder te worden uitgewerkt. Een goed bodem- en watersysteem is hierbij leidend.

3.5 Recreatie

In Statenland wordt wat betreft recreatie vooral ingezet op recreatieve wandelroutes, kleinschalige vormen van waterrecreatie en het realiseren van een speeltuin en openbare verblijfsruimtes. Nieuwe routes binnen het projectgebied worden aangesloten op bestaande routes daarbuiten.

De aarden wallen van de vestingwerken werden vroeger al recreatief gebruikt voor wandelingen. Deze recreatieve route wordt weer teruggebracht met een verbinding met de Oude Utrechtse straatweg en de Groenekade. In het projectgebied wordt ruimtelijk rekening gehouden met een eventueel toekomstige langzaam-verkeerverbinding met de vestingwerken aan de oostzijde van de Hollandsche IJssel, de Groenekade. Zo kan er een langere vestingwandeling ontstaan. Deze brug is geen onderdeel van project Statenland.



Groen en water

Daarnaast wordt de bestaande wandelroute langs de Hollandsche IJssel over de Stormkade behouden en verbeterd. Ook het wandelpad op de Tiendweg in polder Vliet en Dijkveld komt uit op Statenland. De toegankelijkheid en zichtbaarheid van en naar deze route wordt verbeterd. Deze wordt nu geblokkeerd door een parkeerplek in de openbare ruimte. Ook de oversteekbaarheid over de Utrechtse straatweg kan beter worden gefaciliteerd.

Op en aan de Hollandsche IJssel is er plek voor waterrecreatie. Langs de Stormkade liggen aanlegplaatsen voor waterrecreanten en zijn bolders voor schepen aanwezig. Vuilnisinzameling voor de pleziervaart wordt momenteel gedaan met een rolcontainer die nu op parkeerterrein bij de Oekraïneopvang staat, en zal ook in de planvorming van Statenland moeten worden opgenomen. Ook zijn elektra en waterzuiltjes gewenst voor de recreatievaart. Vanuit waterveiligheid zal hiervoor nader onderzoek nodig zijn wanneer extra kabels en leidingen in de dijk gewenst zijn.



Tiendweg

Verder is SupClub Pro-Sup hier actief. Zij maken momenteel gebruik van het verenigingsgebouw van de skeelerbaan voor de opslag van materialen. Bij de ontwikkeling van Statenland wordt bekeken of en hoe deze opslag kan worden gefaciliteerd.



Recreatie

3.6 Mobiliteit

Algemeen

Mobiliteit in Statenland richt zich op duurzaamheid, langzaam verkeer en een fijne woonomgeving. Langzaam verkeer wordt gestimuleerd door het creëren van een fijnmazig voet- en fietsnetwerk. Dit is duurzaam, stimuleert beweging en draagt bij aan een aantrekkelijke openbare ruimte. Auto's zijn in Statenland te gast. Het parkeren wordt geclusterd en de woonomgeving wordt zoveel mogelijk autovrij gemaakt. Deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Deelmobiliteit is het delen van een auto, fiets of lichte elektrische voertuigen (LEV's). LEV's zijn onder andere elektrische (bak)fietsen, elektrische scooters, scootmobielen en elektrische steps. Om de elektrische auto te faciliteren, worden er voldoende laadplekken gerealiseerd.

Autoverkeer

Momenteel wordt Statenland ontsloten via de Molenwal en de weg Statenland, die parallel aan de Utrechtse straatweg loopt. Ook in de nieuwe ontwikkeling wordt de Molenwal gebruikt om Statenland te bereiken. Om dit mogelijk te maken wordt het verkeerspunt tussen de Molenwal en de Utrechtse straatweg veiliger gemaakt door meer verkeersoverzicht te creëren. In het projectgebied verbindt een brug het gebied binnen het nieuwe vestingwerk met het gebied hierbuiten. Hulpdiensten kunnen ook gebruikmaken van de fietsontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied. Er wordt voor zo weinig mogelijk hinder gezorgd voor de omwonenden aan de Molenwal. Een aandachtspunt in de uitwerking is het realiseren van een goede ontsluiting naar De Broedkorf.

Autoverkeer wordt niet gestimuleerd in Statenland. Dit betekent dat de auto te gast is, er autovrije straten zijn en dat parkeerplekken niet altijd direct aan de woningen liggen. Parkeren wordt zoveel mogelijk buiten het zicht en geclusterd gedaan in (halfverdiepte) parkeerkelders, een parkeergebouw, binnen een bouwblok of in het groen. Niet-overdekte parkeerplekken worden met halfverharding uitgevoerd. Het aantal parkeerplekken dat benodigd is voor

de ontwikkeling wordt binnen het projectgebied gerealiseerd. De vigerende parkeernota wordt hiervoor als uitgangspunt genomen.

Fiets

Fietsgebruik wordt gestimuleerd door goede verbindingen te maken met het huidige fietsnetwerk en met het centrum en het buitengebied. Het bestaande fietspad langs de Utrechtse straatweg is onderdeel van de huidige fietsinfrastructuur van Oudewater. Het fietsnetwerk in Statenland sluit hierop aan. Aan de zuidzijde van het projectgebied wordt de bestaande aansluiting op de Utrechtse straatweg voor de Oekraïneopvang ingericht als fiets- en voetpad en ontsluiting voor hulpdiensten. Voor de nieuwe fietspaden wordt rekening gehouden met de veiligheid, samenhang, directheid, het comfortabel zijn en de aantrekkelijkheid van het fietspad.

Daarnaast wordt de fiets binnen handbereik van bewoners geplaatst en worden voorzieningen zoals fietsparkeren en laadplekken goed gefaciliteerd. Stallingsruimte voor de fiets wordt bij de nieuwbouw voorzien.

Voet

Naast fietsen wordt ook lopen gestimuleerd. Er wordt aangesloten op bestaande recreatieve wandelroutes aan de Stormkade en de Tiendweg, welke worden verbeterd. Daarnaast wordt er een fijnmazig wandelnetwerk ontwikkeld dat aansluit op bestaande paden.

Bushaltes

Op de Utrechtse straatweg bevinden zich de drukste bushaltes van gemeente Oudewater, de Molenwal. Hier rijden de lijnen 107 Gouda-Utrecht en 505 Woerden-Schoonhoven. Daarnaast bevindt zich op de Vierbergenweg het eindpunt van lijn 123 (Uithoorn-Oudewater). Het is wenselijk om de bushaltes aan de Molenwal te verwijderen en een hoogwaardige busvoorziening elders in Oudewater te realiseren, wellicht bij de rotonde bij de Zwier Regelinkstraat en de Goudsestraatweg, waarbij de verschillende buslijnen samen kunnen komen. Dit zorgt ervoor dat het openbaar vervoer beter op elkaar aansluit en de ruimtelijke impact van de bushaltes met

fietsvoorziening in Statenland wordt beperkt en hier een goede entree van de stad kan worden gemaakt. Ook zal hiermee het gebruik van het openbaar vervoer worden gestimuleerd en de behoefte aan het bezit van een tweede auto op Statenland afnemen. Vanuit Statenland komt er bovendien een goede voet- en fietsverbinding naar deze bushalte.

Op dit moment is deze ontwikkeling nog niet zover en moet er voor het project Statenland worden uitgegaan van het behoud van de bushaltes Molenwal. Het verbeteren van de verkeersveiligheid en het optimaliseren van de bushaltes met bijbehorende fietsenstalling zijn randvoorwaarden wanneer in Statenland woningen worden toegevoegd. De oversteekbaarheid van de Utrechtse straatweg is niet optimaal. Het is niet mogelijk om tussen de verschillende rijrichtingen als voetganger veilig te pauzeren. Daarnaast steken voetgangers bij halterende bussen over, waarbij ze door het kruisende verkeer pas worden gezien wanneer ze achter de bus vandaan komen. Gepaard gaande met slechte zichtlijnen op de Molenwal vanwege de begroeiing is dit

een verhoogd risico op verkeersonveilige situaties, zeker wanneer er 100-120 woningen worden toegevoegd.

Op dit moment bevindt zich een fietsenstalling bij de bushaltes langs de weg Statenland. Deze wordt veelvuldig gebruikt maar is grotendeels verouderd en verrommeld. Daarom wordt de fietsenstalling geoptimaliseerd en de ruimtelijke kwaliteit ervan verbeterd. Er komt betere verlichting en een verbeterde inpassing zodat er voldoende fietsplekken zijn en fietsers niet op de rijbaan hoeven staan om hun fiets in een rek te zetten.

Busparkeerplaatsen

Naast het huidige zwembad aan de Molenwal is een busparkeerplaats. Deze kan op dit moment gebruikt worden voor een bezoek aan het zwembad en ook aan de binnenstad. Nu dit gebied wordt getransformeerd naar een woonwijk ligt deze busparkeerplaats niet meer voor de hand op deze locatie. Daarom komt deze busparkeerplaats te vervallen. Dit geeft aanleiding om het profiel van de Molenwal te herzien omdat er een minder brede autoweg nodig is.



Parkeren in het groen



Autovrije straat, Nieuw Leyden



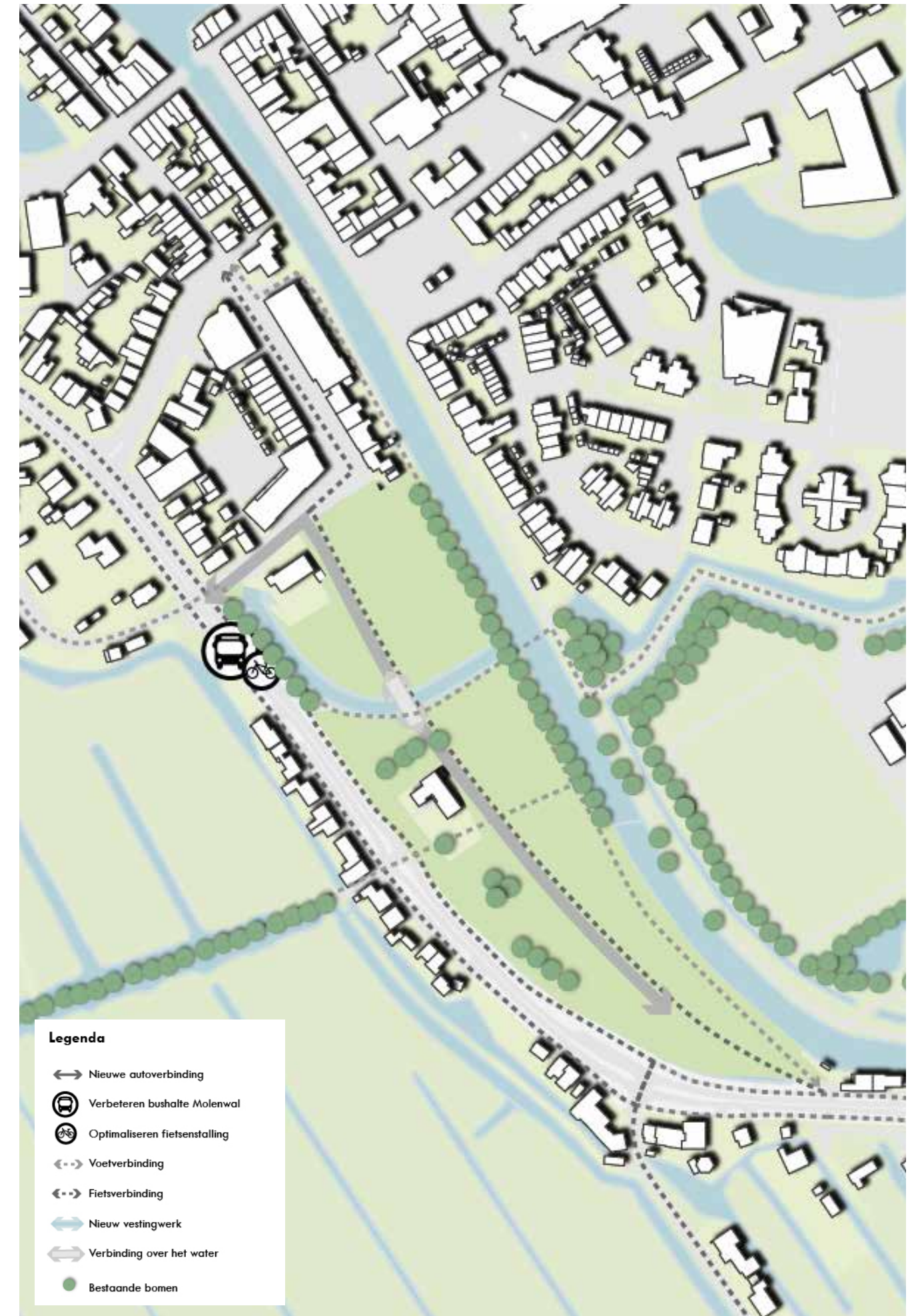
Half verharding



Parkeergarage, High Tech Campus Eindhoven, Inbo



Een half verdiepte parkeergarage als aanleiding voor een zachte overgang van privé naar openbaar, Little C, Rotterdam



Mobiliteit

3.7 Gezondheid

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Statenland is dat het plangebied een positieve bijdrage levert aan de gezondheid van de bewoners en hun omgeving. Een groene omgeving draagt bij aan het welzijn van mensen en dieren. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen vanwege frisse lucht, maar ook door de positieve werking van de natuur. De ambitie is dan ook om een groene woonomgeving te maken waar de auto ondergeschikt is. Hiervoor wordt veel aandacht besteed aan groen en water.

Daarnaast wordt bewegen gestimuleerd door middel van speelplekken voor verschillende leeftijden, het stimuleren van langzaam ongemotoriseerd verkeer en de optie om een ommetje te maken in de omgeving en de buurt zelf. Ook wordt de auto zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd en wordt aangemoedigd om met de fiets de stad in te gaan in plaats van met de auto. De combinatie van goede groenblauwe structuren met goede langzaamverkeerverbindingen nodigt uit tot buiten zijn, bewegen, sport, spelen en ontspanning in een veilige omgeving. Daarnaast is een goede lucht-, water- en bodemkwaliteit en een geluidsarme omgeving belangrijk.

Gezien de Utrechtseweg die langs het projectgebied ligt, is het belangrijk om een stedenbouwkundig plan te maken dat goed met het geluid van de weg omgaat.

3.8 Inclusie

Een inclusieve stad is een stad waar iedereen zich thuis voelt, mee kan doen en zijn talenten kan ontplooien. Waar iedereen toegang heeft tot alles wat de stad te bieden heeft; van een plek om te wonen tot voorzieningen en van openbare ruimte tot onderwijs.

Op wijkniveau betekent dat onder andere dat verschillende groepen mensen hier goed kunnen wonen en dat er een mix is in het woningaanbod. Mensen kunnen in hun eigen wijk doorstromen. Ook is er een ontmoetingsplek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen, het liefst in de vorm van een buurtkamer. De openbare ruimte is door middel van kwalitatieve verblijfsplekken en bankjes ingericht voor ontmoeting. Ook binnen de woongebouwen is aandacht voor de realisatie van ontmoetingsruimten.

3.9 Duurzaamheid

In lijn met het landelijk beleid streeft de gemeente Oudewater ernaar om zo snel als haalbaar is, maar uiterlijk in 2050, een CO₂-neutrale gemeente te zijn. In 2030 willen we de helft minder CO₂ uitstoten. Dit is afgesproken in het coalitieakkoord van Oudewater. Bij de aanpassingen aan gebouwen wil de gemeente Oudewater ook aandacht voor de duurzaamheid van de gebruikte materialen en inzetten op meer circulariteit, bijvoorbeeld door hergebruik van materialen.

Statenland wordt dan ook duurzaam en toekomstbestendig. Het wordt een klimaatadaptieve buurt die natuurinclusief is ingericht, waarbij zoveel mogelijk circulaire en biobased materialen gebruikt worden en waar men efficiënt met energie omgaat. Om invulling te geven aan de klimaatambitie van de gemeente Oudewater en te komen tot een duurzame uitbreidingslocatie wordt het Convenant Toekomstbestendig Bouwen als leidend gezien. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit,

energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Een aantal thema's wordt hieronder uitgelicht.

Energie

Netcongestie zal in de komende jaren steeds vaker voorkomen, waardoor het de opgave is om netbewust te bouwen. In het kader van het omgevingsplan kan een energietoets worden uitgevoerd. Het doel van deze energietoets is eerder zicht krijgen op de inpasbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het elektriciteitsnet.

Om te komen tot het doel om een CO₂-neutrale gemeente te worden, is de eis dat de woningen minimaal energieneutraal zijn en de wens dat er in de wijk meer energie wordt opgewekt dan gebruikt.

Klimaatadaptatie

Statenland wordt klimaatadaptief ontworpen en biedt resistentie tegen droogte, hitte en wateroverlast. Verhardingen worden zo weinig mogelijk toegepast en bomen geven schaduw en verkoeling. Regenwateropvang



Natuurlijke wateropvang



Insectenhotel

wordt niet aangesloten op een riool en er zijn genoeg mogelijkheden om water op te vangen. Natuurlijke oplossingen prefereren boven technische oplossingen. In het stedelijke deel kunnen oplossingen worden gezocht zoals groene gevels, geveltuinen en groene daken. In het landelijkere deel wordt ruimte gemaakt voor oppervlaktewater, wadi's en de aanplant van nieuwe bomen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Natuurinclusief ontwikkelen is een vorm van duurzaam bouwen. Hierbij dragen het bouwwerk en de omliggende openbare ruimte bij aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen is daarmee gericht op het behoud, verbeteren en uitbreiden van de biodiversiteit in de bebouwde omgeving door het creëren van geschikte habitats voor soorten en een ecosysteemgerichte benadering.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Behoud en bescherming van bestaande natuur: Nieuw gerealiseerde natuur is meestal van lagere ecologische waarde dan

volgroeide en oudere natuur. Daarom is het behoud van waardevolle, bestaande natuur belangrijk, net als het zo min mogelijk verstoren van de bodem. Daarnaast is bescherming van aanwezige dier- en plantensoorten belangrijk om hen in het gebied te behouden.

2. Groenstructuren binnen het plangebied en verbinding met de omgeving:

De meeste diersoorten hebben voordeel van de verbondenheid met de natuur. Zo ontstaat namelijk een voldoende groot leefgebied met toegang tot alle habitateisen. Dat zijn de V's voor het leefgebied: voedsel, vocht, voortplanting, verblijf, veiligheid, verbinding en variatie. Ook kunnen populaties zo voldoende mengen om gezondheid en voortbestaan te garanderen.

3. Voldoende ruimte voor diverse natuurtypen:

Het is belangrijk dat er voldoende ruimte is voor natuur. Dat kan ruimte zijn die exclusief met een natuurfunctie wordt ingericht, zoals natuurvriendelijke oevers. Of ruimte die meervoudig wordt gebruikt, bijvoorbeeld een groen dak of recreatiegebieden zoals parken.

4. Ecologische kwaliteit: habitatrealisatie en basiskwaliteit natuur:

De keuze van natuurtype en beplanting bepaalt vervolgens de ecologische kwaliteit en diversiteit. Het gaat daarbij om verscheidenheid, het zorgen voor voldoende kwaliteit en de keuze van plantsoorten die gezamenlijk zorgen voor een goed leefgebied (habitat) voor doelsoorten.

Oudewater heeft een

Soortenmanagementplan voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen. Daarin hebben we ons verplicht om voor deze diersoorten extra nest- en schuilgelegenheden te realiseren, als compensatie voor de plekken die verloren gaan (vooral door isolatie).

In Statenland komt een diversiteit aan maatregelen om de natuur te stimuleren. Denk hierbij onder andere aan kruidenrijke bermen, het aanleggen van groen, stapelmuurtjes, natuurvriendelijke oevers, groene daken, groene gevels, egelverstopplekken, nestkasten en bijenhôtels. Om de biodiversiteit te vergroten, worden

oevers zo veel als mogelijk natuurvriendelijk. Dit betekent dat de taluds een flauwe helling hebben. Ook wordt met de beplanting rekening gehouden met de bloeihoogte. Bij een bloeihoogte kies je de planten op bloeiperiode en zorg je er zo voor dat er altijd voldoende voeding voor insecten is.

Circulair en biobased bouwen

Circulair bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Materialen worden bijvoorbeeld hergebruikt of demontabel gemaakt. Biobased bouwen is een vorm van circulair bouwen waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame grondstoffen die steeds opnieuw aangroeien, zoals hout, vlas, hennep, olifantsgras of stro. Tegelijkertijd kan het verbouwen van deze grondstoffen ook bijdragen aan de biodiversiteit, de waterkwaliteit, een kwalitatief hoogwaardig landschap en de reductie van CO2 en stikstof.



Stedelijk groen, Houthavens Amsterdam



Wadi



Natuurvriendelijke oevers



Ingebouwde nestkast



Groene gevel



Groene gevel, Medina Eindhoven



Natuurlijk dak



The Bird's Palace, Studio Ossidiana, Vondelpark Amsterdam



Oudewater

Gezicht aan den IJssel

4. (Beleids)kaders

4.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin beschrijft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben onder andere betrekking op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt gewerkt aan een verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De nieuwe woningbouwlocaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur), behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Verstedelijking vindt plaats in de regio's waar er vraag is en de grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.

Statenland in Oudewater wordt gerealiseerd aan de rand van het bestaande stedelijke gebied. Het past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie om verstedelijking te laten plaatsvinden op plekken waar de vraag naar (in dit geval woningen) groot is

en om zorg te dragen voor een woningvoorraad met bijbehorende stedelijke functies die aansluiten bij de behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Vanaf 1 april 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

De Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Omgevingsverordening

Op 1 januari 2024 is de Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening in werking getreden. In de Omgevingsverordening provincie Utrecht is de planlocatie 'Statenland' onderdeel van meerdere gebiedsaanwijzingen. Hieraan zijn in de Omgevingsverordening één of meerdere instructieregels gekoppeld die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het noordelijk deel van Statenland is onderdeel van het 'stedelijk gebied'. Het zuidelijk deel is onderdeel van het 'landelijk gebied' en 'kernrandzone'.

Stedelijk gebied:

Het noordelijk deel van Statenland ligt in het 'stedelijk gebied'. In de omgevingsverordening

zijn regels opgenomen voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en voor de bouw van nieuwe woningen in het stedelijk gebied. Voor Statenland zijn alleen de regels voor nieuwe woningbouw relevant. Voorwaarde voor nieuwe woningbouw is dat deze ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader 'Wonen en werken', waarin de regionale woningbouwopgave verwoord is. Daarnaast mag de nieuwe woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling.

Landelijk gebied en kernrandzone:

De voor de voorliggende ruimtelijke Voor de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling van het zuidelijk deel van Statenland zijn de gebiedsaanwijzingen 'landelijk gebied' en 'kernrandzone' relevant (artikel 9.10 Omgevingsverordening) en 'Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk' (artikel 9.15 Omgevingsverordening). Deze zijn beide van toepassing op het zuidelijk deel van Statenland.

In het landelijk gebied is verdere verstedelijking in beginsel niet mogelijk.

Kernrandzones zijn onderdelen van het landelijk gebied, direct grenzend aan de bestaande kernen, waar onder voorwaarden verstedelijking kan plaatsvinden. Zo moet de verstedelijking gepaard gaan met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in redelijke verhouding moet staan tot de aard en de omvang van de verstedelijking. De verstedelijking moet ruimtelijk en landschappelijk goed worden ingepast en in aansluiting op het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Ten slotte geldt dat de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad. Bij de wijziging van het omgevingsplan moet een en ander worden onderbouwd en moet een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel uitmaken van de onderbouwing.

In geval van Statenland past de woningbouw binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Programma Wonen en Werken. De nieuwe woningen worden gebouwd in de kernrandzone in aansluiting op het landelijk gebied.



Rode contour, de grens tussen het stedelijke gebied en de kernrandzone

In de verordening is bepaald dat de woningbouw niet mag leiden tot extra bodemdaling. Uit een nadere toelichting van de provincie blijkt dat hiermee voor dit project wordt bedoeld dat moet worden gekeken naar het voorkomen van veenoxidatie. Dit kan door geen actieve ontwatering toe te staan en kruipruimteloos te bouwen. Dit zorgt ervoor dat er geen bodemdaling plaatsvindt buiten het plangebied. Daarnaast moet worden geprobeerd te voorkomen dat er veen wordt afgegraven, en als dat wel noodzakelijk is, dat het veen dan op een andere plek wordt gebruikt waar het ook niet kan oxideren. Dit draagt dan bij aan het (zoveel mogelijk) tegengaan van bodemdaling en ook aan de klimaatdoelstellingen, omdat veenoxidatie zorgt voor een hoge broeikasgasuitstoot.

Provinciaal Programma Wonen en Werken (2025)

Statenland is een grotendeels binnenstedelijke locatie. De zuidelijke punt valt echter buiten de rode contour. Dit gebied wordt opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Door de opname in het regionaal programma wonen en werken hoeft er geen formele procedure worden gevolgd voor het omzetten van de rode contour.

Provinciaal Programma 'Groen Groeit Mee'

De vraag naar ruimte in de Provincie Utrecht is groot en de hoeveelheid groen per inwoner staat onder druk, terwijl groen van grote waarde is als het gaat om het geluk en de gezondheid van inwoners, voor klimaatadaptatie en voor de biodiversiteit. Groen Groeit Mee is de ambitie om recreatief groen, natuur, water en landschap mee te laten groeien met het stijgende aantal woningen in de provincie Utrecht. De U10, waar de gemeente Oudewater onderdeel van is, is een van de partners die onder regie van de provincie samen aan Groen Groeit Mee werkt. Groen Groeit Mee zet zich in voor:

- 1) Toegankelijk groen: iedere inwoner heeft toegang tot landschappen met een kwaliteit die aansluit bij recreatieve wensen en behoeften.
- 2) Duurzame landbouw: de agrarische sector is rendabel en werkt volgens de principes van kringlooplandbouw en natuurinclusief.

- 3) Veerkrachtige natuur: de natuur heeft een rijke biodiversiteit en is veerkrachtig.
- 4) Beleefbaar landschap: het landschap is levend en beleefbaar, en draagt bij aan herkenbaar erfgoed en cultuur.
- 5) Zichtbaar water: een robuust en zichtbaar watersysteem als drager van gezond stedelijk leven, natuur en landbouw.

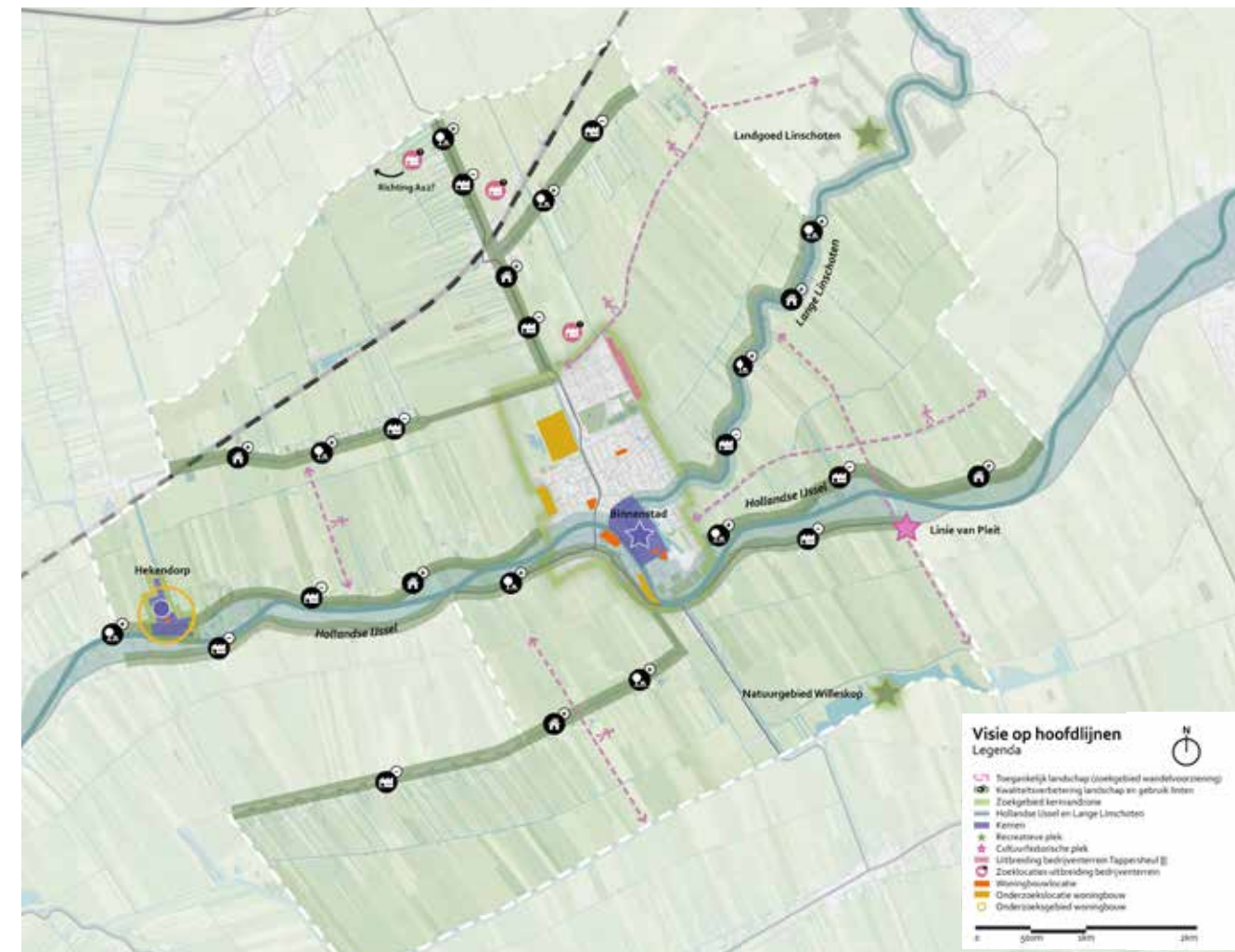
Bij de ontwikkeling van Statenland is de ambitie dat het groen meegroeit en dat dit voor de nieuwe bewoners van Statenland beleefbaar is. Hoe en waar dit gerealiseerd kan worden, wordt in een later stadium onderzocht.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oudewater 2022

In de omgevingsvisie Oudewater 2022-2040 is Statenland aangemerkt als te onderzoeken woningbouwlocatie. Hierover is in de Omgevingsvisie het volgende opgenomen: "In de oudere stadsdelen binnen de wallen en langs de Lange Linschoten en Hollandsche IJssel willen we de kwaliteit van de leefomgeving versterken. De bereikbaarheid, de vitaliteit van de voorzieningen en de recreatieve ontwikkeling van de binnenstad en de Hollandsche IJssel staan daarbij centraal, in combinatie met de ontwikkeling van woningbouw. De ontwikkeling van Statenland is een kans om, dicht tegen de binnenstad aan, woningen toe te voegen en tegelijkertijd de verbinding tussen stad en landschap te versterken met groen."

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeentelijke woningbehoefte is bepaald door de demografische ontwikkeling te combineren met de ontwikkeling in de woningbezetting. Voor de gemeente Oudewater is de woningbehoefte berekend op 320 woningen tot en met 2030 en 530 woningen tot 2040. De ambitie van de gemeente is om de woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met 30 woningen uit te breiden. Dit volgt uit de woningbehoefte (Woonvisie 2020-2025) door de bevolkingsgroei en de groei van het aantal huishoudens. Deze woningbouw vindt voornamelijk plaats in de kern van Oudewater. Daarbij wordt de hoogste prioriteit gegeven aan het bouwen binnen het huidige stedelijke gebied en het tevens inzetten op passende uitbreiding (naar



Omgevingsvisie Oudewater op hoofdlijnen



Omgevingsvisie Oudewater Themakaart Wonen

behoefte) buiten de rode contour.

In de visie is een aantal basisuitgangspunten voor nieuwbouwlocaties meegegeven. Dit zijn:

1. Herkenbaarheid: gestreefd moet worden naar een wijk die zijn identiteit ontleent aan de landschappelijke onderlegger.
2. Behoud van identiteit: de historische stad direct gelegen aan het nog herkenbare open landschap (schootsveld) als zodanig behouden.
3. Bereikbaarheid: de locatie moet voor alle vormen van vervoer goed bereikbaar zijn en vanuit de wijk moeten de bestaande voorzieningen goed bereikbaar zijn.
4. Woonprogramma: bouwen voor de eigen woningbehoefte. De woningen moeten qua type en ligging zo worden gebouwd dat ze eenvoudig voor verschillende doelgroepen geschikt zijn te maken. Het uitgangspunt is gericht bouwen voor de lokale woningmarkt en daarbij een hoge mate van flexibiliteit nastreven.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat direct grenzend aan de stadsrand een woningbouwontwikkeling is voorzien op Statenland. Deze kan tot ontwikkeling worden gebracht, maar daarvoor is uitplaatsing van het zwembad en de skeelerbaan noodzakelijk.

Verder wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in het kader van een gezonde leefomgeving het belangrijk is om een combinatie van maatregelen op het gebied van duurzaamheid en gezondheid per project nader te bepalen, aansluitend op de locatie, de opgave of de doelstelling van het project. Met dergelijke methodes wordt een weging gemaakt tussen de verschillende belangen in relatie tot een gezonde, duurzame leefomgeving. Door in een vroeg stadium in het project (woningbouw of openbare ruimte) alle relevante duurzaamheidsaspecten, waaronder gezondheid, tegen elkaar af te wegen, kan een maximaal resultaat behaald worden, waarbij recht wordt gedaan aan alle wensen en eisen.

Hooflijnenakkoord (2022-2026) Oudewater
In het hooflijnenakkoord van Oudewater zijn verschillende uitgangspunten opgenomen voor

de ontwikkeling van Statenland:

Woningbouwprogramma:

- Omdat in de afgelopen jaren vooral sociale huur en dure woningen gebouwd zijn, ligt op Statenland de focus op duurzame koopwoningen voor starters en middeninkomens, conform de doelgroepenverordening.
- Voor dit project is de doelgroepenverordening is van kracht. Tevens worden opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding gehanteerd.
- Het project sluit aan bij de oude vestingstructuur. Er is speciale aandacht voor klimaatadaptatie en de waterhuishouding.
- De wijk krijgt een speeltuin, bij voorkeur een natuurspeeltuin. De kosten hiervan zijn onderdeel van het project.
- De woningen voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)-norm.

Planvorming:

- De gemeente stelt, voorafgaand aan de planvorming en als onderdeel van de stedenbouwkundige visie, een participatieplan op en geeft daar uitvoering aan.
- Een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan worden voorafgaand aan het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.
- Het verplaatsen van de skeelerbaan, of uitzicht daarop, is niet randvoorwaardelijk voor de voortgang van het project. Een gefaseerde ontwikkeling heeft echter niet de voorkeur.

Verkeer:

- De parkeernormen uit 2021 zijn leidend en moeten binnen het projectgebied worden gerealiseerd.
- De ontsluiting van Statenland op de Utrechtse straatweg moet een veilige en logische verkeersstroom mogelijk maken.
- Gelijktijdig met dit project wordt, in overleg met de provincie, de positie van de bushaltes en fietsenstalling heroverwogen en een veilige oversteek over de Utrechtse straatweg opgepakt.

De meeste uitgangspunten zijn overgenomen in dit document. Een aantal punten is aangepast. Zo is in deze ontwikkeling te weinig ruimte voor een natuurspeeltuin.

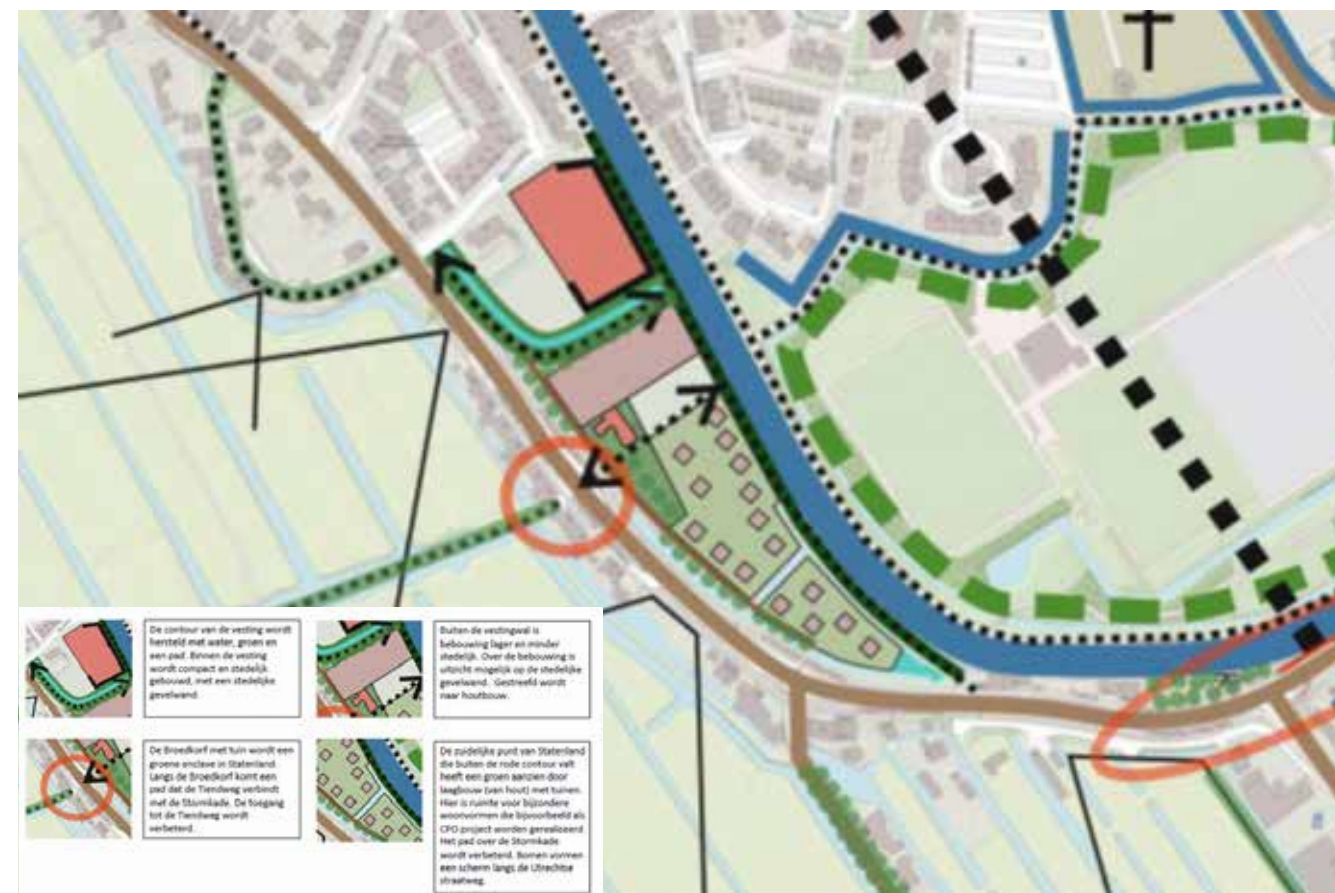
Daarom is besloten om een speeltuin te realiseren met een natuurlijke uitstraling. Daarnaast is het woningbouwprogramma afgestemd op de vigerende woonvisie. Een opkoopbescherming is niet opgenomen in het Ruimtelijk Kader omdat deze in de Woonvisie niet als instrument wordt gebruikt. Een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding worden wel ingezet.

Visie Kernrandzone Oudewater-Zuid Statenland
In de 'Visie Kernrandzone Oudewater-Zuid Statenland' wordt een perspectief geschept voor ruimtelijke ontwikkelingen in de kernrandzone ten zuiden van Oudewater. Deze visie is niet vastgesteld door de raad maar wordt als basis gebruikt voor het Ruimtelijk Kader. In de visie wordt onderzocht of woningbouw bij Statenland kan worden gecombineerd met het verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone. De ligging in en aan de historische vestingzone speelt hierbij een belangrijke rol. De kernrandzonevisie geeft aan waar en onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn en recreatieve, landschappelijke en natuurdoelen kunnen worden gerealiseerd.

Belangrijke bouwstenen uit de visie die van toepassing zijn op de ontwikkeling van Statenland zijn:

1. Maak de vestingwerken weer beleefbaar in Statenland.
2. Accentueer de bebouwingsrand van de stad in de vesting.
3. Verbind de Tiendweg met een verbeterd pad over de Stormkade.
4. Creëer een aantrekkelijke rand langs de Utrechtse straatweg.
5. Benut de waterstructuur voor doorzichten en ecologische kwaliteit.

Streefbeeld vestingswerken Oudewater
Het 'Streefbeeld vestingswerken Oudewater' biedt ideeën en kansen om in de toekomst het verleden van Oudewater zichtbaar en ervaarbaar te maken. Met het Streefbeeld kunnen enthousiasme en draagvlak worden gecreëerd om initiatieven te laten ontstaan. Het is een inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen en recreatieve initiatieven en geen toetsingskader. Omdat Statenland vroeger onderdeel was van de vestingwerken worden hiervoor dan ook aanbevelingen



Kaart uit Visie Kernrandzone Oudewater-Zuid Statenland

gedaan in het Streefbeeld.

“De overgang stad-land en het stadsgezicht vanaf de wijde omtrek zijn kwaliteiten van Oudewater die van belang zijn bij de planvorming rond het Statenland. De locatie Statenland was als schootveld van strategisch belang voor de verdediging van de stad. Schootvelden waren vaak het gebied van tuinderijen en houten bebouwing die in geval van oorlogsdreiging ‘geslecht’ (gesloopt) konden worden. Op de militaire kaarten staat het als afgegraven terrein aangegeven.

De grens van de vesting is grotendeels onzichtbaar geworden. Het Statenland vormt een te ontwikkelen schakel in de vestingwandeling omdat het de twee delen van de vesting aan weerszijden van de IJssel kan verbinden. Ook is het van belang voor het behoud van het karakteristieke stadsgezicht van Oudewater vanaf de Provinciale weg en de IJssel. Door hier een krachtige overgang te maken tussen de compacte historische stad en het open landschap wordt het stadsgezicht versterkt.

Dit kan door binnen de vesting compact en stenig te bouwen en buiten de vesting passende woningbouw in hout en in lage dichtheid te realiseren. De vestingwandeling verbindt tussen Groenekade, het Statenland, de Oude Utrechtse straatweg en de Hollandsche IJssel. De vestingwandeling versterkt met zijn karakteristiek profiel de stadsrand en maakt een attractieve wandeling mogelijk waarbij van alles te beleven is. Hiervoor is wel een hoogwaardige verbinding over de Hollandsche IJssel gewenst.”

In het streefbeeld worden ook kaders voor de beeldkwaliteit meegegeven:

- Historische laag van de vesting is aanleiding voor het maken van een heldere stadsgrens, een mooie lijn, daar waar het open landschap van rivier en polder de historische stad ontmoet.
- Nieuwe oeververbinding in het verleden van de vestingwandeling.
- Aaneengesloten pandsgewijze bebouwing binnen de vesting vormt een stedelijk front en versterkt het stadsgezicht.
- De vestingwandeling met karakteristiek



Scets uit “Streefbeeld Vestingstad Oudewater”

profiel is de ruggengraat.

- Verbinding op wandelnetwerk Hollandsche IJssel en Tiendwegen.
- Behoud en benut hoogteverschil dat voortkomt uit de afgraving buiten de vesting.
- Stadstuinen met woning(hout)bouw in kleine korrel in het schootveld.
- De stadstuinen zijn duurzaam (10 jaar) in zelfbeheer bij bewoners of vrijwilligersorganisaties.

Nota parkeernormen 2021

De Nota parkeernormen 2021 is een beleidsregel waarin parkeernormen voor diverse functies zijn vastgelegd. Hiervoor zijn de kengetallen/richtlijnen van de CROW-publicatie 381 als basis gebruikt. In de Nota parkeernormen is Oudewater onderverdeeld in deelgebieden. Statenland valt onder de categorie ‘Overig gebied binnen de bebouwde kom’, ook weleens aangewezen als onderdeel van ‘rest bebouwde kom’.

In de Nota parkeernormen zijn voor zowel woningen als niet-woonfuncties (winkels, horeca, maatschappelijke doeleinden, et cetera) parkeernormen opgenomen die in acht moeten worden genomen bij het bepalen van de parkeervraag. Daarbij gelden zowel parkeernormen voor het autoparkeren als het fietsparkeren. De parkeervraag moet in beginsel op eigen terrein worden opgelost. De nota biedt kaders voor de gevallen waarbij dit niet mogelijk is.

In de parkeernormen wordt de parkeereis per type woning aangegeven voor zowel de fiets als auto. Deze is opgedeeld in een aandeel aanwonenden en een aandeel bezoekers. De afmetingen van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de CROW-normen.

Voor de parkeernormen fiets voor woningbouw verwijzen we naar de CROW-kecijfers. Deze vraag moet geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. De fietsenstalling moeten voldoen aan de eisen van Stichting Fietsparkeur.

Daarnaast kan middels de inzet van deelmobiliteit aanspraak worden gemaakt op een mobiliteitscorrectie (een vermindering op de parkeereis). Hiervoor moet een mobiliteitsplan ter beoordeling worden ingediend. In gemeente Oudewater zijn hier

nog geen beleidsregels voor, dus zal dit als maatwerk worden beoordeeld. Bij deelmobiliteit kan gedacht worden aan deelauto's en deel(bak)fietsen. Ook kan er worden gedacht aan een mobiliteitshub waar de vormen van deelmobiliteit samen komen met bijvoorbeeld een pakket pick-up point.

Fietsbeleidsplan ‘Oudewater fietst verder’

In het fietsbeleidsplan Oudewater Fietst Verder (2022) is als uitgangspunt gehanteerd dat de fiets als volwaardig vervoermiddel wordt gezien en een goede fietsinfrastructuur tot een vlotte en comfortabele doorstroming van het fietsverkeer leidt.

Voor Statenland is de beschikbaarheid van goede fietsverbindingen en fietsparkeervoorzieningen van belang. Het fietspad langs de Utrechtse straatweg is onderdeel van de ‘bestaande fietsinfrastructuur’. Vanuit Statenland zal een goede, comfortabele en verkeersveilige aansluiting op dit bestaande fietspad moeten worden gerealiseerd.

Groenblauw beleidsplan Oudewater 2021-2030

Het groenblauwbeleid is een visie op de inrichting van groen en water van Oudewater. Groen en water zijn essentieel voor het leven van mens en dier en kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan het veranderende klimaat. Het is daarom van vitaal belang om bewust en zorgvuldig met het groen en water om te gaan en op een efficiënte manier in te zetten. Bij ontwikkelingen staan, zowel water als groen, echter vaak in hoeveelheid en kwaliteit onder druk. De wens voor meer parkeerplekken kan bijvoorbeeld ten koste gaan van waardevol groen. Of een andere inrichting/beheermethodiek heeft invloed op de ecologische, klimaatbestendige, cultuurhistorische en recreatieve waarden van het groen en water. Daarnaast vragen ontwikkelingen zoals de verandering van het klimaat en de druk op de begroting om een integrale benadering. Daarom is het Groenblauw beleidsplan 2021-2030 en de uitwerking hiervan, het Groenblauw beheerplan 2021-2025 vastgesteld. De kernwaarden zijn: veilig, duurzaam, ecologie, klimaat, cultuurhistorie en bewoners en recreanten. Samen geven de waarden richting aan de inrichting en het beheer. Het groen en

water zorgen er in 2031 voor dat de leefomgeving aantrekkelijk, gezond en veilig is voor mens, dier en plant. Dit geldt voor zowel op het land als in het water.

Voor Statenland is het streefdoel een hoogwaardige uitstraling omdat het de kern en de entree van de stad betreft. De hoogwaardige leefomgeving is gericht op de esthetische waarde. Het groen en water in deze gebieden worden specifiek ingericht om een mooie leefomgeving te creëren. Het groen en het water moeten bijvoorbeeld aansluiten bij het cultuurhistorische karakter.

Beleid Klimaatbestendig Oudewater 2050
In het Beleid Klimaatbestendig Oudewater 2050 is aangegeven dat de Rijksdoelstelling om in 2050 klimaatbestendig te zijn op lokaal niveau vraagt om concrete maatregelen. Om de Rijksdoelstelling te halen worden nieuwe wijken zoals Statenland klimaatbestendig gebouwd en worden, waar mogelijk, bestaande knelpunten opgelost. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn inrichtingsprincipes geformuleerd. Zo wordt uitgegaan van het planten van bomen die in volgroeide toestand voldoende mate schaduw kunnen geven om hittestress tegen te gaan. De bomen worden daarbij zoveel mogelijk in het groen (in plaats van tussen de verharding) geplant zodat de groei- en leefomstandigheden voor de boom zo optimaal mogelijk zijn. Bij de plaatsing van bomen wordt rekening gehouden met de ligging van de woningen, zodat de bomen geen schaduw geven op de zonnepanelen van de woningen. Daarnaast wordt ingezet op de aanleg van geveltuinen bij de woningen. Parkeerplaatsen worden, waar mogelijk, in halfverharding uitgevoerd zodat het hemelwater in de bodem kan infiltreren. De benodigde waterbergingscompensatie-eis luidt hier 90 mm, in combinatie met een maximale peilstijging van 0,3 meter en een afvoer van 1,5 L/s/ha. Ook moet 22,5% open water worden gerealiseerd van het toekomstig verhard oppervlak.

Woonvisie Oudewater 2020-2025
In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. In de woonvisie is aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is. De Woonvisie

Oudewater biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de woningbouwplanning voor Oudewater. Tevens is de woonvisie een van de bouwstenen voor de nieuwe gemeentelijke en provinciale omgevingsvisie en de basis voor de prestatieafspraken met De Woningraat en Habion. Het woonprogramma in dit Ruimtelijk Kader is gebaseerd op deze woonvisie.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat 30% van de woningen sociaal, 10% middeldure huur en 30% betaalbaar is. Daarbij wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk gemengde bouwprojecten te realiseren, zowel in prijsklassen als in woningen voor bepaalde doelgroepen. In de woonvisie is aangegeven dat in aanvulling op de bestaande voorraad, levensloopbestendige appartementen en ruime eengezinswoningen moeten worden gebouwd.

Overeenkomstig het uitgevoerde regionale woningbehoefteonderzoek (2019) bedraagt de regionale behoefte aan woningen tot 2040 circa 104.000 woningen. Voor de gemeente Oudewater is de behoefte berekend op 685 woningen in de periode tussen 2018 en 2040. Omdat uit de praktijk blijkt dat een deel van de woningbouwplannen wordt uitgesteld, wordt uitgegaan van een groter aantal woningen waarvoor 'harde' plannen wordt gemaakt. Voor Oudewater zijn dit 760 woningen tot 2040.

Omdat in Oudewater geen omvangrijke nieuwe binnenstedelijke locaties te vinden zijn om extra woningen te bouwen, wordt onder andere gekeken naar locaties aan de rand van de kernen, net buiten de rode contour. De locatie Kerkwetering aan de westzijde is een dergelijke locatie. Ook Statenland ligt voor een deel buiten de rode contour, maar aangezien dit aansluitend is op de bestaande kern liggen hier kansen voor extra woningen.

Afval
Het afval voor gestapelde woningbouw wordt verzameld in ondergrondse containers. Voor grondgebonden woningen worden kliko's gebruikt. De opstelplaatsen van de kliko's en de ondergrondse containers krijgen centrale plekken in de wijk. Er wordt rekening

gehouden met de rijroutes, opstelplaatsen en draaicirkels van vuilniswagens.

4.4 Waterschap

Waterkering
Een deel van het plangebied ligt binnen de zogenaamde 'zone waterstaatswerk'. In de HDSR Waterschapsverordening 2024 zijn de waterkeringen opgenomen die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bescherming behoeven. De werkzaamheden die samenhangen met de voorgenomen herontwikkeling van Statenland zijn volgens de beleidsregels van HDSR in beginsel niet vergunbaar in verband met de stabiliteit van de dijk en damwand. Uit onderzoek is gebleken dat er een minimale afstand van 6 meter moet komen tussen de damwand en de woningen om een stabiel waterstaatswerk te behouden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de minimaal benodigde profielen zoals weergegeven in figuur 4-1 en 4-2 van het adviesrapport van Sweco. De woningbouw dient de lijnen van het minimale profiel niet te passeren. Doorgaans zijn funderingen binnen het profiel wel mogelijk,

zolang deze geheel door grond zijn omgeven. Er is hiervoor wel een aanvullende toets nodig.

Wanneer minder afstand tussen de damwand en de woningen gewenst is, is een vervolgonderzoek nodig en goedkeuring van HDSR. Mogelijk zijn dan extra maatregelen noodzakelijk. Tussen de damwand en de nieuwe gracht moet een afstand van minimaal 13,9 meter worden gehouden (op basis van een peil van -1,2 meter NAP). Indien er wijzigingen in waterpeilen worden voorgesteld, dient dit opnieuw berekend te worden.

Met de kennisgeving van het adviesrapport stelt HDSR zich op het standpunt dat zij in principe akkoord is met de berekende afstanden uit het rapport. Dit geldt ook voor de aanleg van eventuele kelders. In het rapport is de theoretische taludlijn van de kering doorgetrokken tot onder het maaiveld. Zolang eventuele kelders buiten deze lijn blijven, is dit acceptabel. Los hiervan moet nog een definitief oordeel worden gegeven door HDSR over de aanleg van kelders, in



De waterstaatswerkzone (donkerpaars) en een beschermingszone (lichtpaars)

verband met grondwater en piping. Dit wordt echter pas relevant als er daadwerkelijk kelders worden aangelegd.

Uit oogpunt van beheer van de waterkering dient vanaf de teen van het grondlichaam 2 meter te worden vrijhouden, bijvoorbeeld door middel van een jaagpad dat door de gemeente wordt onderhouden. Een alternatief is het nieuw te graven stadskanaal, mits dit past binnen de stabiliteit volgens het rapport. Er dient te worden voorkomen dat de kadastrale percelen van de tuinen direct aan het grondlichaam grenzen.

HDSR staat ook open voor een alternatief door het te bebouwen oppervlak verheeld te maken. Dit houdt in: vanaf de keringlijn gezien 25 meter integraal ophogen tot NAP +1,05 meter, oftewel 20 cm boven de toetshoogte. In dat geval kan dicht bij het water worden gebouwd en hoeft geen rekening meer te worden gehouden met het grondlichaam, maar enkel met de damwand.

Verharding

Aangezien in het plangebied woningen en verharding (straten, stoepen) worden toegevoegd, zal in overeenstemming met het beleid van HDSR compensatie moeten plaatsvinden. Het advies van HDSR is om 22,5% van de toegenomen bebouwing/verharding te compenseren, waarvan minimaal 15% in oppervlaktewater. De bestaande watergangen worden zoveel mogelijk behouden of opgewaardeerd. Het teruggebrachte vestingwerk bestaat uit een nieuwe watergang tussen de Hollandsche IJssel en de Molenwal / Oude Utrechtse straatweg. Veel van het te compenseren oppervlaktewater zal hier worden gerealiseerd.

4.5 Milieuaspecten

Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van

geluidgevoelige functies. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid met betrekking tot geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg.

De projectlocatie ligt nabij de Utrechtse straatweg, de provinciale weg N228. In het gebied worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Dat betekent dat het geluid vanwege wegverkeer moet worden getoetst aan het Bkl. Omdat de Utrechtse straatweg een provinciale weg is, geldt hier echter een overgangssituatie. De provincie Utrecht heeft nog geen geluidproductieplafonds (gpp's) vastgesteld. Het geluid vanwege het verkeer op deze weg moet daarom nog worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Deze stelt een voorkeurswaarde van 48 dB. Uit onze gegevens blijkt dat de geluidbelasting in het plangebied hoger is dan 48 dB (inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh). Als deze wordt overschreden, dan moet hiervoor de hogerewaardeprocedure worden doorlopen. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Voor de andere wegen geldt dat het geluid aan de standaardwaarde uit het Bkl moet worden getoetst. Voor de omliggende gemeentelijke wegen is deze standaardwaarde 53 dB. Een overschrijding hiervan is, mits gemotiveerd, toegestaan tot 70 dB. Als bovendien het plan in procedure wordt gebracht nadat de provincie de gpp's heeft vastgesteld (medio 2026), zal het geluid vanwege de Utrechtse straatweg ook aan de standaardwaarde uit het Bkl moeten worden getoetst. Voor provinciale wegen bedraagt deze 50 dB. Een overschrijding hiervan is, mits gemotiveerd, toegestaan tot 60 dB.

Daarnaast zal de nieuwe wijk door meer verkeersafwikkelingen meer geluid veroorzaken, met name aan de Molenwal. En wellicht zijn er andere akoestische effecten die nadelig zijn voor de omgeving zoals extra reflecties. Het Bkl stelt hier kaders voor. Ook hier moet rekening mee worden gehouden. Een goede stedenbouwkundige opzet kan de effecten van het geluid verminderen. Tot slot moet rekening worden gehouden met het

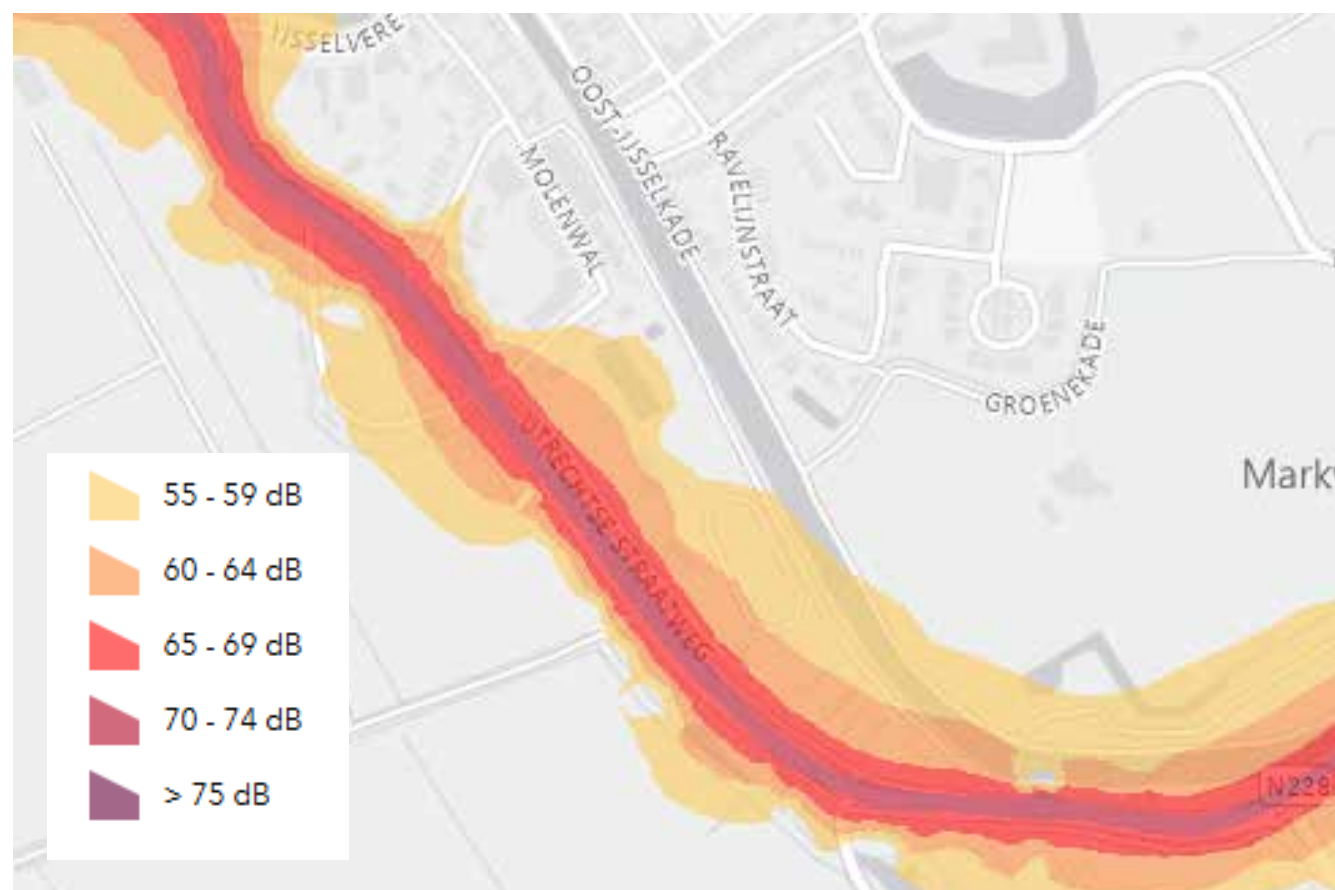
geluid van de omliggende sportvelden, zoals de voetbalvelden van FC Oudewater. Dit laatste aspect wordt beoordeeld in het kader van bedrijven en zonering.

De gemeente Oudewater heeft de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld om zo een goed akoestisch woon- en leefklimaat te realiseren. Hierin zijn voorwaarden benoemd waaraan het plan moet voldoen, zoals een geluidluwe gevel. Het advies is om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren wanneer de stedenbouwkundige uitwerking bekend is.

Bodemverontreiniging

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Het is in dit geval noodzakelijk dat er voorafgaand een bodemonderzoek wordt uitgevoerd volgens de Omgevingswet. De initiatiefnemer is verplicht aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. Hiervoor is het verplicht om voorafgaand een bodemonderzoek in te dienen. Dit voorafgaand bodemonderzoek is gericht op de nieuwbouwlocatie én de bijbehorende buitenruimte (tuin). Het onderzoek start met een vooronderzoek volgens de NEN5725. Bij verdenkingen van bodemverontreiniging volgt minimaal een verkennend onderzoek volgens de NEN5740 en/of NEN5707/NEN5897.

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek (Grondslag milieukundig adviesbureau; kenmerk 3276; d.d. 30-07-1997) bekend. Dit rapport is niet (meer) actueel voor het voorgenomen initiatief.



Geluidbelastingkaart provinciale wegen Utrecht 2021 (Op basis van Wet geluidhinder, incl. aftrek ex. art. 110g Wgh).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat:

- In een groot aantal boringen bodemvreemde materialen (puin, kolen) aanwezig zijn.
- Analytisch zijn er destijds lichte verhogingen in de grond en in het grondwater gemeten.
- Binnen het ontwikkelingsgebied is een gedempte sloot bekend. Zolang de herkomst en de samenstelling van het dempingmateriaal niet bekend zijn, wordt een slootdemping aangemerkt als verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Bedrijven en zonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Hierin zijn richtafstanden vastgesteld die aangehouden moeten worden tussen bedrijven met bepaalde milieuhinder en gevoelige functies zoals woningen. Als aan de richtafstanden kan worden voldaan, kan worden vastgesteld dat er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woning. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen gemengde gebieden en 'rustige woonwijken'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen. Statenland ligt direct naast de N228, een doorgaande provinciale verkeersverbinding. Daarnaast ligt een aantal niet-woonfuncties op korte afstand.

Bij het opstellen van het Omgevingsplan of bij afwijken van de regels ervan moet worden getoetst aan de instructieregels in het Bkl. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL) (art 8.0a Bkl). Dit betekent dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun (toekomstige) bedrijfsactiviteiten en dat het woon- en leefklimaat op en om de

planlocatie aanvaardbaar is.

Gevoelige gebouwen

In het Bkl staan gevoelige gebouwen gedefinieerd in artikel 3.21 (geluidgevoelig), artikel 5.91 (geurgevoelig) en artikel 5.80 (trillinggevoelig). Deze artikelen komen overeen. Een gevoelig gebouw is:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor de gewenste realisatie dient te worden aangetoond dat er sprake is van ETFAL. Bij de gewenste ontwikkeling (woningbouw, wat inhoudt het toevoegen van gevoelige gebouwen op planlocatie), dient rekening te worden gehouden met de omliggende bestemde bedrijven (ten westen, oosten en zuiden van planlocatie) en andere functies zoals sportvelden. Zowel met oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen, als met oog op geen extra belemmeringen in de (toekomstige) bedrijfsactiviteiten van de omliggende bestemde bedrijven.

Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekende mate

(NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl.

De beoogde ontwikkeling voldoet wat betreft de normen voor een goede luchtkwaliteit. De concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en zeerfijnstof voldoen aan de wettelijke normen. Het project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden (NIBM); deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plan liggen geen risicovolle bedrijven, wegen, spoorwegen, waterwegen of buisleidingen waarover of waardoor structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn tevens geen bronnen van elektromagnetische straling gelegen in de omgeving van het plan.

Ecologie

Op 4 maart 2021 heeft onderzoeksbureau voor natuur en landschap Viridis een quickscan Wet natuurbescherming Statenland uitgevoerd. Conclusie is dat de voorgenomen

bouwwerkzaamheden geen negatieve effecten hebben op beschermde natuurgebieden; wel zouden er mogelijk beschermde soorten kunnen worden aangetroffen. In december 2021 heeft Viridis een soortgericht onderzoek Statenland uitgevoerd waaruit gebleken is dat in het onderzochte gebied geen beschermde soorten of beschermde nest-verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Deze onderzoeken zijn inmiddels verlopen en moeten worden geactualiseerd. Op grond van het geactualiseerde onderzoek moet worden bepaald of uitvoering van het plan leidt tot de aanvraag van een natuurvergunning bij de provincie Utrecht.

Stikstof

In het kader van de omgevingsvergunning zal met behulp van de dan actuele versie van de AERIUS Calculator moeten worden berekend wat de effecten van de bouw van de woningen zijn voor de stikstofdepositie bij omliggende Natura 2000-gebieden. Dit moet worden gedaan voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op een afstand van minimaal 5 kilometer.

4.6 Bodem

Archeologie

In 2018 en in 2021 is in twee delen van het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Hieruit wordt opgemaakt dat in het noordelijke deel van het projectgebied, in 2018 onderzocht, archeologische sporen kunnen worden verwacht in de vorm van de voormalige vestinggracht. De ongestoorde top daarvan wordt verwacht op een diepte van meer dan 100 cm –mv (-1,3 m NAP), direct onder de verstoorde bovengrond. De bodem van de voormalige gracht bevindt zich op ca. 250 cm –mv (2,8 m –NAP). Indien de bodemingrepen van de projectontwikkeling dieper reiken dan 100 cm –mv bestaat de kans dat de aanwezige voormalige vestinggracht wordt verstoord. In dat geval dient vervolgonderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuvenonderzoek, met als doel de gracht en

daarmee geassocieerde sporen en vondsten in kaart te brengen.

Het zuidelijke deel van het projectgebied, in 2021 onderzocht, kent geen belemmeringen omdat hier geen sprake is van een potentieel archeologisch niveau. Archeologie vormt hier geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen delen die worden vrijgegeven toch archeologische resten voorkomen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet geldt een wettelijke meldplicht archeologische (toevals)vondsten.

Het westelijke deel van het plangebied (oranje op de afbeelding) is nog niet onderzocht, wat gezien de hoge archeologische verwachting wel moet gebeuren. Daarbij verdient het aanbeveling om in dat onderzoeksrapport de resultaten samen met die van 2018 en 2021 te bundelen zodat er één overzichtskaart is met de gespecificeerde archeologische verwachting.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden vormen het structurerende reliëf in het landschap. Het zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied. In het projectgebied van Statenland liggen geen aardkundige waarden.

Bodemgesteldheid/bodemdaling

In Statenland is sprake van een slappe grond en bodemdaling. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier rekening mee houden. De nieuwbouw mag niet leiden tot bodemdaling.



Onderzoeksgebieden archeologie. In oranje het te onderzoeken gebied

5. Proces



Proces

Op basis van het Ruimtelijk Kader wordt een stedenbouwkundig bureau gevraagd om een stedenbouwkundig plan op te stellen. Het Ruimtelijk Kader dient hiervoor als toetsingskader. Dit stedenbouwkundig plan wordt door de raad vastgesteld. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan worden een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan met bouwkavels opgesteld. Het inrichtingsplan dient als handboek voor de gemeente voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan met bouwkavels is om duidelijke kaders mee te kunnen geven aan ontwikkelende partijen die de bouwopgave op zich zullen nemen. De gemeente kan ook beslissen om het gehele gebied door een ontwikkelaar te laten bouwen, inclusief de openbare ruimte.

Participatie

In 2021 is een ontwerpstudie gedaan door West8. In 2021 zijn er een tweetal online bijeenkomsten geweest waarin omwonenden en andere belangstellenden hun inbreng konden geven op de studie. Hieruit kwamen een aantal aandachtspunten:

1. Geef een groen en aantrekkelijk uitzicht aan de woningen aan de overkant van de Hollandsche IJssel.
2. Wanneer aan de Molenwal wordt ontsloten, zorg dan voor zo weinig mogelijk hinder voor omwonenden.
3. Hou het kleinschalige karakter van Oudewater.

Met deze aandachtspunten is in dit Ruimtelijk Kader rekening gehouden. Ook zijn er meerdere afstemmingsmomenten geweest met de omgevingsdienst (ODRU), het hoogheemraadschap (HDSR) en de Provincie Utrecht.

Dit document, het Ruimtelijk Kader, wordt door het college van Oudewater vrijgegeven voor participatie. Vervolgens wordt een participatietraject opgestart met omwonenden en andere belanghebbenden waarin dit Ruimtelijk Kader wordt gedeeld. Ook in de vervolgfases wordt geparticipeerd. Hiervoor wordt een participatieplan opgesteld.

