

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

4 november 2025

Kenmerk

Z/25/083217 / D/25/193037

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Jong, Jack de

Onderwerp

Informatiebrief Ruimtelijk Kader Statenland

Kernboodschap

Op 4 juli 2023 heeft uw raad een informatiebrief ontvangen over de stand van zaken met betrekking tot project Statenland, een beoogde nieuwe woningbouwlocatie ten zuiden van Oudewater tussen de Hollandsche IJssel en de N228. Hierbij brengen we de vaststelling van het ruimtelijk kader voor de nieuwbouw Statenland in proces. Dit is later dan gepland vanwege het ingediende beroep Raad van State tegen het bestemmingsplan Tappersheul III. Het college heeft ingestemd met het participatieplan en de vrijgave van het concept ruimtelijk kader voor participatie. Dit betekent dat we de inwoners van Oudewater en de overige stakeholders gaan informeren en raadplegen over dit ruimtelijk kader. Na deze consultatie zal het ruimtelijk kader definitief worden gemaakt en ter besluitvorming aan het college aangeboden. Uw raad wordt hierover opnieuw geïnformeerd.

Toelichting

In de informatiebrief van 4 juli 2023 is bericht dat er een ruimtelijke analyse is gemaakt en er wordt onderzocht of een nieuwe aansluiting op de provinciale weg mogelijk is. Als gevolg van de uitloop op de uitkomst afhandeling beroep Raad van State tegen bestemmingsplan Tappersheul III, is het helaas niet gelukt uw raad eind 2023 een ruimtelijk kader voor Statenland voor te leggen.

Binnen de planologische procedure voor Tappersheul III heeft zich inmiddels een positieve ontwikkeling voorgedaan. Deze ontwikkeling, het onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan, maakt het mogelijk om zowel het zwembad als de skeelerbaan te verplaatsen van de huidige locatie Statenland naar Tappersheul III.

Het ruimtelijk kader voor de nieuwbouwlocatie Statenland is in concept gereed en schetst de ambities, doelstellingen en randvoorwaarden voor de ontwikkelingen. Later in het planproces ligt dit kader aan de basis van het stedenbouwkundigplan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste kenmerken van dit kader:

1. Maximaal 120 woningen in een gedifferentieerde samenstelling;
2. Gericht op een gezonde, duurzame en toekomstbestendige woonbuurt;
3. Het vestingwerk van Oudewater beter beleefbaar maken met een onderscheid tussen binnen en buiten het vestingwerk;
4. De verbinding tussen stad en landschap versterken;
5. Het realiseren van goede en veilige voorzieningen voor openbaar vervoer (bus);
6. Gericht op het verkrijgen van een robuuste en (hoogwaardige) groenstructuur die in verbinding staat met de omgeving;

7. Recreatief wordt ingezet op wandelroutes, kleinschalige vormen van waterrecreatie en het realiseren van een speeltuin en openbare verblijfsruimte;
8. Borging van ambities vanuit het samenwerkingsprogramma 'Groen groeit mee' (handreiking groen bij uitbreidingslocaties);
9. Het inpassen van de Broedkorf.

Het ruimtelijk kader willen wij graag voorleggen aan de inwoners van Oudewater. Deze consultatie is onderdeel van het participatieplan die voor Statenland is opgesteld en die als bijlage aan deze brief is toegevoegd.

Voor wat betreft de verplaatsing van het zwembad zijn de gesprekken met SBZO hervat. Vanzelfsprekend willen zij graag doorpakken, echter behoeven er nog een aantal aspecten van het plan onderzocht te worden. De belangrijkste hiervan zijn de prijsvorming & financiering, de consequenties voortvloeiend uit de huidige netcongestie en de plantoetsing.

Tot slot wordt ook het gesprek met SVO hervat voor de verplaatsing van de skeelerbaan.

Financiën

Voor het project Statenland is op basis van een geprognosticeerd woningbouwprogramma een financiële doorrekening uitgevoerd volgens het grondwaardemodel. Een verbijzondering aan plan Statenland is dat uit de opbrengst van de nog op te richten grondexploitatie, naast reguliere kosten behorende bij een nieuwbouwlocatie, ook kosten worden gemaakt voor de verplaatsing van het huidig zwembad en de skeelerbaan naar de locatie Tappersheul III. Dit kan van invloed zijn op de ambities en de verwezenlijking daarvan binnen het plan. Uit de voornoemde doorrekening volgt vooralsnog een gering positief resultaat voor de toekomstige grondexploitatie.

Vervolg

Na de participatie op het Ruimtelijk Kader volgt vaststelling door het college en wordt de raad over de uitkomsten geïnformeerd. Met als basis het vastgesteld ruimtelijk kader wordt vervolgens gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Zodra deze producten in concept gereed zijn worden de inwoners van Oudewater en belanghebbenden opnieuw geraadpleegd. Na deze consultatie worden de definitieve stukken en het resultaat van de raadpleging aan u ter besluitvorming voorgelegd.

Bijlagen

1. Ruimtelijk Kader in concept
2. Participatieplan Statenland