

**PLAN PRESENTATIE  
ZWEMVOORZIENING  
EN WONINGEN  
OUDEWATER**

# INHOUD PRESENTATIE

- INTENTIEOVEREENKOMST
- ARTIKEL 2C, ZOEKLOCATIE NOORTSYDE
- ARTIKEL 5, PROJECTGROEP OPGERICHT PLANNING
- ONDERZOEKSRAPPORT LBP SIGHT, INZAKE LOCATIE NOORTSYDE EN ALTERNATIEVEN
- PLANVORMING (SKEELERBAAN VERPLAATSEN NAAR SPORTVELDEN EN ZWEMBAD OP STATENLAND)
- DIVERSE ONDERZOEKEN UITGEVOERD (PSI / COLLEGE)
- VOORSTEL PLAN SKEELERBAAN EN ZWEMVOORZIENING HANDHAVEN OP STATENLAND
- WENS COLLEGE, VOORZIENINGEN T.B.V. EEN MOGELIJKE OVERKAPPING IN DE TOEKOMST
- AANBESTEDING EN STAATSSTEUN

# INTENTIEOVEREENKOMST

raadsvoorstel d.d. 28 april 2015, bijlage 2);

- b. In dat kader hebben de Initiatiefnemers bij brief d.d. 24 september 2013 (bijlage 2a), aangevuld met een brief d.d. 3 juli 2014 (bijlage 2b), een plan bij de Gemeente ingediend voor een nieuwe openlucht zwemvoorziening in combinatie met woningbouw op Statenland (“Plan openlucht zwemvoorziening”);

- c. Bij raadsbesluit d.d. 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad definitief gekozen om de voorbereidingen voor een nieuwe zwemvoorziening in Oudewater te richten op de totstandkoming van de openlucht zwemvoorziening en definitief af te zien van de realisatie van een overdekt zwembad en om als primaire zoeklocatie voor het nieuwe zwembad Noort-Syde II aan te wijzen met het oog op een integrale herontwikkeling van het gehele gebied Statenland;

- d. Het college hanteert bij de nadere uitwerking van genoemd raadsbesluit, mede indachtig de beraadslagingen in de gemeenteraad, de volgende uitgangspunten:
- Het openlucht zwembad dient in de Noort-Syde II gerealiseerd te worden, met als

## 5. Overleg en Communicatie

5.1 Onverminderd het in de Intentieovereenkomst bepaalde ten aanzien van de onderlinge taakverdeling, onderkennen partijen het belang van een wederzijdse regelmatige betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

5.2 Partijen zullen ter uitvoering van de Intentieovereenkomst samenwerken en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners namens de Gemeente de heer P.E Holtrigter en A.B. den Boer en namens Initiatiefnemers vertegenwoordigd door de heer J.W.A. Kwakernaak en de heer M.W.J. Rutges. Beslissingen worden van de zijde van de Gemeente genomen door het college.

## 6. Vervolgtraject

6.1 Na goedkeuring door de gemeenteraad van de zwembad- en woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 2.5 of 2.6. zullen Partijen gezamenlijk de te sluiten

1.1 Het doel van deze Overeenkomst is het nader uitwerken van het Plan openlucht Zwemvoorziening (zie bijlage 2a) met in achtneming van de uitgangspunten genoemd onder d) van de considerans.

1.2 Gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst zullen partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Intentieovereenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie en exploitatie van een openlucht bad in Oudewater in

combinatie met de ontwikkeling van woningen op Statenland door de Ontwikkelaar op enigerlei wijze kunnen belemmeren.



3



**ONDERZOEKSRAPPORT  
LBP-SIGHT  
LOCATIE NOORTSYDE EN  
ALTERNATIEVEN LOCATIES**





**Verplaatsing  
openluchtwembad  
Statenland te Oudewater  
Quick scan alternatieve  
locaties**

Opdrachtgever  
PSI Oudewater  
Contactpersoon  
de heer J. Kwakernaak  
Kenmerk  
R072240ab.00001.pt  
Versie  
01\_002  
Datum  
4 oktober 2016  
Auteur  
drs. P.D.  
(Peter)  
Thoenes  
ing. E.P.A.  
(Els) van der  
Steen



### 3 De onderzochte locaties

Uit eerdere voorverkenningen bleken de volgende locaties in beeld te zijn als mogelijke alternatieve locatie voor het zwembad:

1. **Statenland** – het zwembad schuift op naar skeelerbaan in de wijk Statenland. De skeelerbaan wordt verplaatst naar Sportpark Markveld.
2. **Sporthal Noort Syde** – het zwembad naar parkeerterrein bij sporthal De Noort Syde. De skeelerbaan wordt verplaatst naar Sportpark Markveld.
3. **Klein Hekendorp** – zwembad en skeelerbaan naar polder Klein Hekendorp
4. **Volkstuinen** – het zwembad naar volkstuincomplex (A). De skeelerbaan wordt verplaatst naar Sportpark Markveld.
5. **Noort Syde II** - zwembad naar groenstrook Noort Syde II. De skeelerbaan wordt verplaatst naar Sportpark Markveld.

De huidige skeelerbaan wordt in alle gevallen behalve alternatief 3 verplaatst naar het Sportpark Markveld. Aangezien de twee daar gevestigde voetbalclubs onlangs gefuseerd zijn, is het naar verwachting mogelijk de skeelerbaan op het trainingsveld aan te leggen.



## 4 Beoordeling van de onderzochte locaties

### 1. Criteria

De alternatieven zijn met elkaar vergeleken en beoordeeld aan de hand van deze criteria:

1. Landschappelijke inpassing – past deze voorziening in het landschap of de openbare ruimte?
2. Bodemgesteldheid – deze is erg wisselend in Oudewater e.o. en bepalend voor de kosten
3. Geschiktheid van de locatie voor de nieuwe functie – past deze functie op deze plek en voegt een zwembad iets toe aan bestaande functies? Is er sprake van goede ruimtelijke ordening?
4. Bereikbaarheid – per fiets, OV en auto.
5. Huidig bestemmingsplan – is er sprake van strijdigheid met bestaande waarden, zoals archeologie.
6. Kosten

Per locatiealternatief worden hieronder de beoordeling van het alternatief op basis van deze criteria toegelicht.

## 4.2 Statenland – variant 1

In dit alternatief schuift het zwembad 100 à 150 meter op in zuidoostelijke richting, naar de locatie waar nu de skeelerbaan ligt.

Op bijgevoegde foto (figuur 1) is de globale locatie van de variant weergegeven.

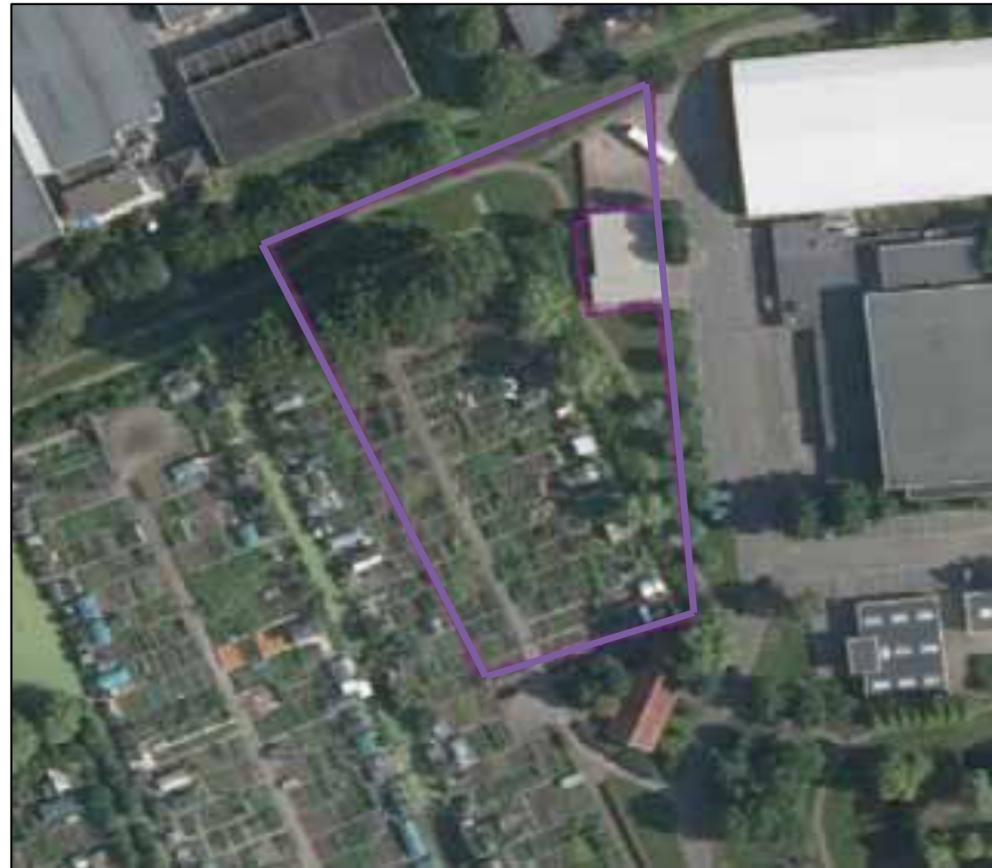


Figuur 1: Locatie overzicht variant 1.

#### 4.3 Sporthal Noord Syde – variant 2

Ten westen van het bestaande stadion Jupiter/de Noord Syde is de locatie voor variant 2. Een gedeelte (ca. 11% van uitgeefbaar oppervlak) van de bestaande volkstuinen moet bij deze variant worden verplaatst.

Op bijgevoegde foto (figuur 4) is de globale locatie van de variant weergegeven.



Figuur 4: Locatie overzicht variant 2.

#### 4.4 Klein Hekendorp – variant 3

In het buitengebied van Oudewater bevindt zich Polder Klein Hekendorp. Van oudsher werd deze polder omringt door verschillende kades. Inmiddels is een gedeelte van de polder omgezet naar veenweidegrond. Het zwembad wordt gelokaliseerd in het zuiden van Polder Klein Hekendorp.

Op bijgevoegde foto (figuur 7) is de globale locatie van de variant weergegeven.



Figuur 7: Locatie overzicht variant 3.

#### 4.5 Volkstuinen – variant 4

Het zwembad wordt in variant 4 gesitueerd op de locatie waar zich momenteel een volkstuinen-complex van De Volkstuinvereniging Oudewater bevindt.

Op bijgevoegde foto (figuur 10) is de globale locatie van de variant weergegeven.



Figuur 10: Overzicht locatie variant 4.

## 4.6 Noort Syde II – variant 5

De laatste variant is gesitueerd in de groenzone ten oosten van het dorp Oudewater. De locatie is direct gelegen aan de toegangspoort van het bedrijf Grondbank G. de Bruyn Oudewater BV op industrieterrein Tappersheul. De Iepenweg is fysiek gescheiden van de Tolweg door een toegangshek.

Op bijgevoegde foto (figuur 13) is de globale locatie van de variant weergegeven.



Figuur 13: Overzicht locatie variant 5.



## 5 Conclusies

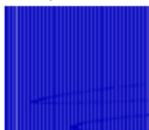
Onderstaand wordt in een matrix in beeld gebracht hoe de onderzochte indicatoren beoordeeld worden.

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

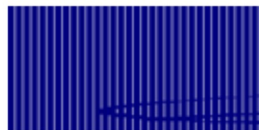
- 1 = zeer ongunstig
- 2 = ongunstig
- 3 = gemiddeld
- 4 = gunstig
- 5 = zeer gunstig

Conclusie: variant 1 Statenland scoort het beste op de gebruikte criteria, met variant 2 Noord Syde I als tweede. Opgemerkt moet worden dat aspecten als terreineigendom, financiering en ontwikkelingsrisico's hier nog niet zijn meegewogen. Deze aspecten zijn ook bepalend voor de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling.

LBP|SIGHT BV

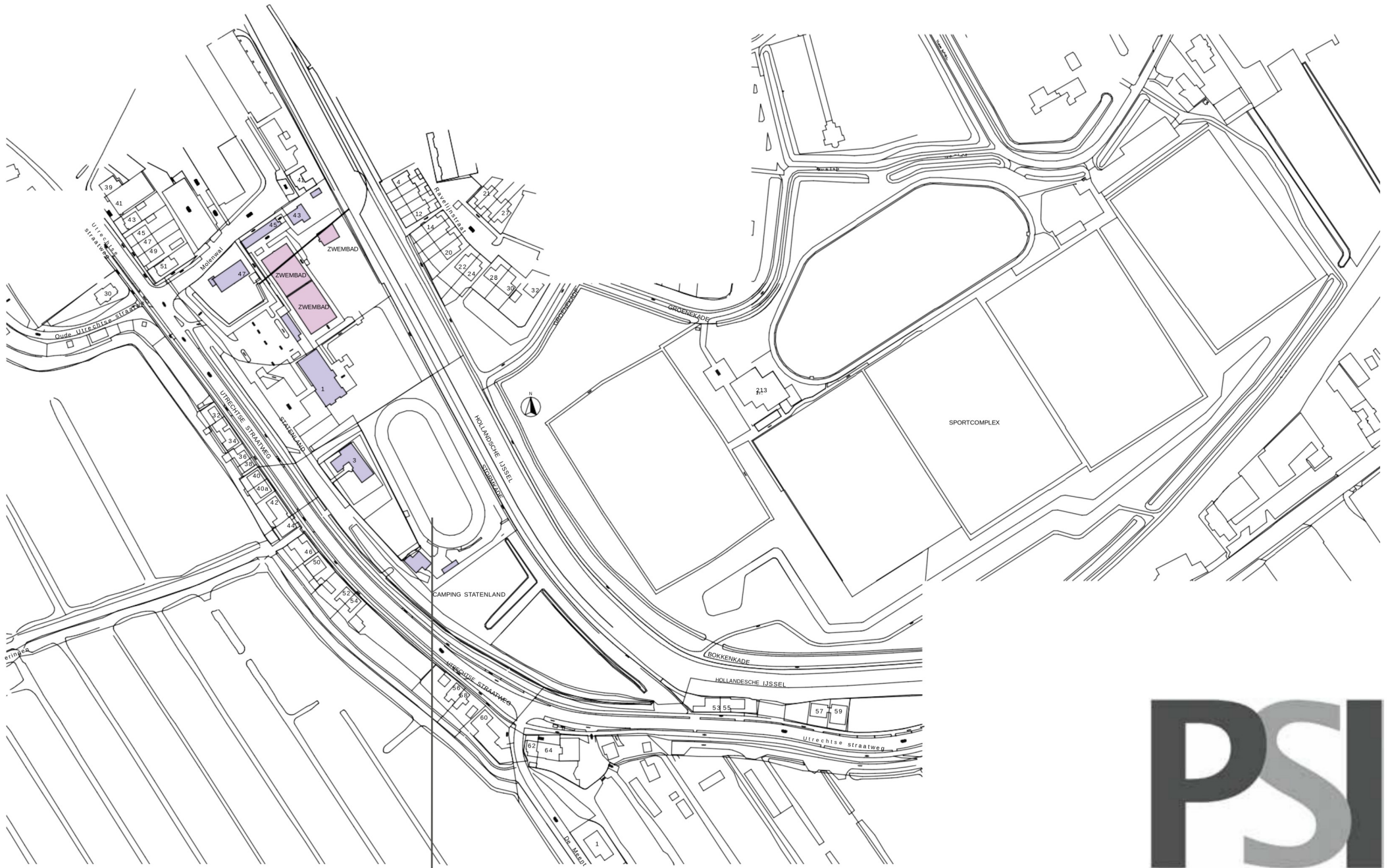


drs. P.D. (Peter) Thoenes



ing. E.P.A. (Els) van der Steen

**ONDERZOEK DOOR GEMEENTE  
VERPLAATSING SKEELERBAAN  
NAAR SPORTVELDEN**



SKEELERBAAN

# **DIVERSE UITGEVOERDE ONDERZOEKEN:**

- ARCHEOLOGIE**
- FLORA & FAUNA**
- BODEMONDERZOEK**
  - AKOESTIEK**
  - PLANSCHADE**

## Statenland 1 en 3, Oudewater (gemeente Oudewater)

Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek

**R.M. van der Zee**  
**H.E. Bouter**



---

**PSI**  
oudewater

# Ecologisch Onderzoek

## Statenland te Oudewater

Uitgave: augustus 2016



Watersnip-rapport 16A039



**VERKENNEND BODEMONDERZOEK  
STATENLAND 1  
TE OUDEWATER**

LAWIJN advies & management  
Rapportnr.: 16.2911-A1  
september 2016

**Openluchtwembad Statenland -  
locatiekeuzerapport te Oudewater**  
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Opdrachtgever

Arco Architecten bna

Contactpersoon

de heer M.G.C. Boere

Kenmerk

R072240ab.00002.mvb

Versie

01\_001

Datum

28 juli 2016

Auteur

ing. M.J.M.

(Monique)

van

Bemmelen

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54 E

[info@lbsight.nl](mailto:info@lbsight.nl) | [www.lbsight.nl](http://www.lbsight.nl) | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558| KvK 30073990 | BTW NL007093159B01



# Kraan & De Jong

Adviesbureau onroerende zaken en lokale heffingen

## Risicoanalyse planschade Herontwikkeling Statenbad te Oudewater

Kenmerk: 5095/1/rap01

Wassenaarseweg 3  
2596 CD Den Haag

Postbus 61010  
2506 AA Den Haag

tel.: 070-3927015  
fax: 070-3467685

[info@kraanendejong.nl](mailto:info@kraanendejong.nl)  
[www.kraanendejong.nl](http://www.kraanendejong.nl)

IBAN: NL34INGB0009639753  
KvK: 27260536

**PSI**  
oudewater

# **ONDERZOEK JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN OPENBARE AANBESTEDING STAATSSTEUN**

**LOYENS EN LOEFF ADVOCATEN**

**DIRKZWAGER ADVOCATEN**

**SEMAD ADVIES**

**WIJN EN STAEL ADVOCATEN**

# ONDERZOEKEN COLLEGE

**OPDRACHT TAXATIE STATENLAND, WONING LOCATIE EN ZWEMBAD  
LOCATIE**

**ER TWEE ONAFHANKELIJKE CONCEPT TAXATIES, STEENHUIJS EN  
THORBECKE.**

**DE GRONDPRIJS VOLDOET AAN DE UITGANGSPUNT VAN DE  
INTENTIE OVEREENKOMST. (TUSSEN 2,0 EN 2,5 MILJOEN.)**

# **GEZAMENLIJKE CONTRACTEN COLLEGE EN PSI**

**CONCEPT KOOPOVEREENKOMST EN ANTERIEURE  
OVEREENKOMSTEN ZIJN OPGESTELD**

**FISCAAL ADVIES OVERDRACHTSBELASTING EN BTW HEFFING  
AFSTEMMING BELASTINGDIENST IS GEDAAN**

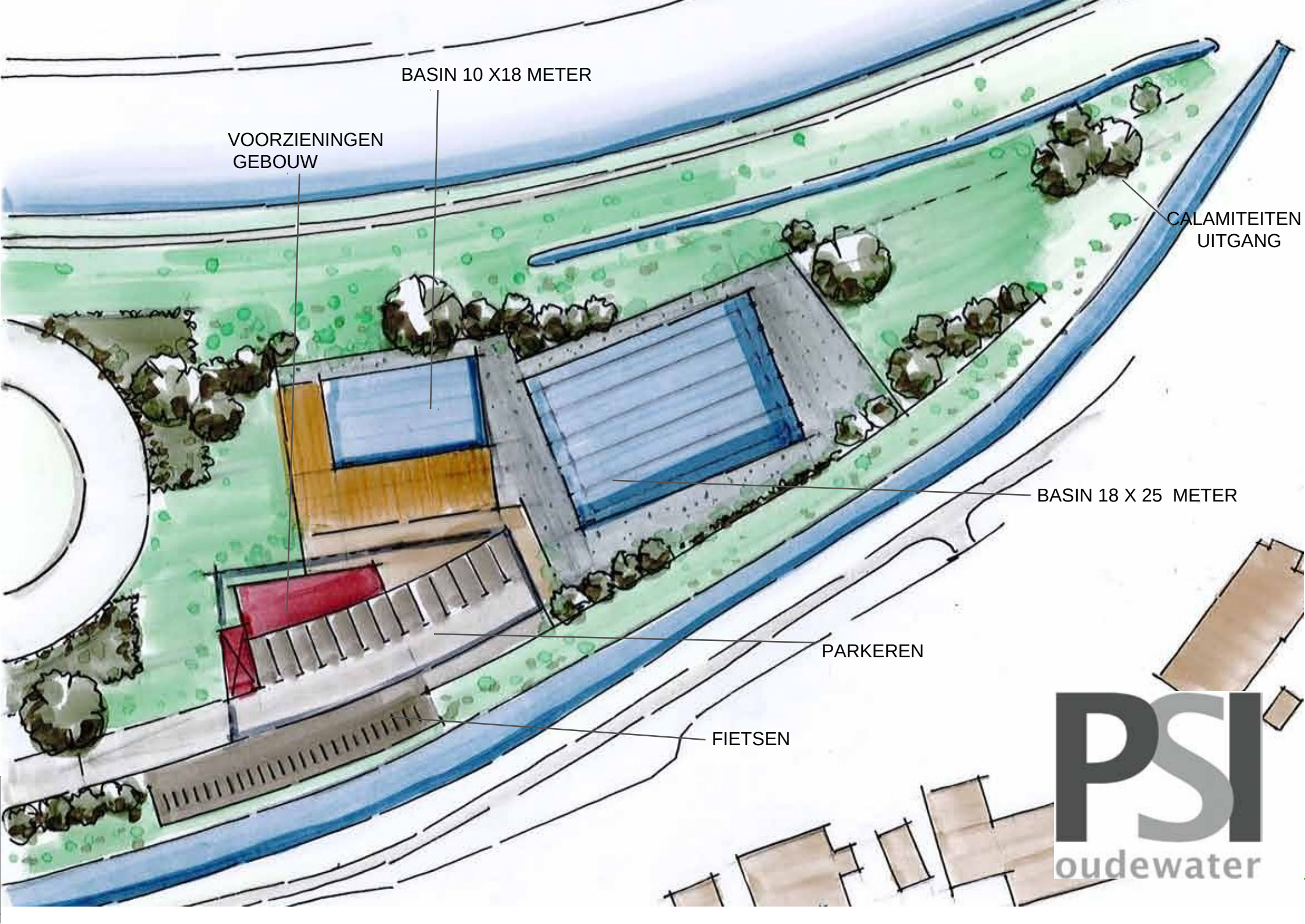
**GEZAMENLIJK BESLUIT N.A.V. LBP RAPPORT OM LOCATIE  
STATENLAND VERDER UIT TE WERKEN**

**LOCATIEKEUZE VOORLEGGEN AAN DE RAAD / DEFINITIEVE  
BESLUITVORMING LOCATIE GEMEENTERAAD OUDEWATER**

**NA BESLUITVORMING RAAD  
DEFINITIEVE OPSTELLING  
KOOP-/ ANTERIEURE OVEREENKOMST TUSSEN  
GEMEENTE EN INITIATIEFNEMERS**



**VOORSTEL  
PLAN SKEELERBAAN EN  
ZWEMVOORZIENING  
HANDHAVEN OP STATENLAND**



BASIN 10 X 18 METER

VOORZIENINGEN  
GEBOUW

CALAMITEITEN  
UITGANG

BASIN 18 X 25 METER

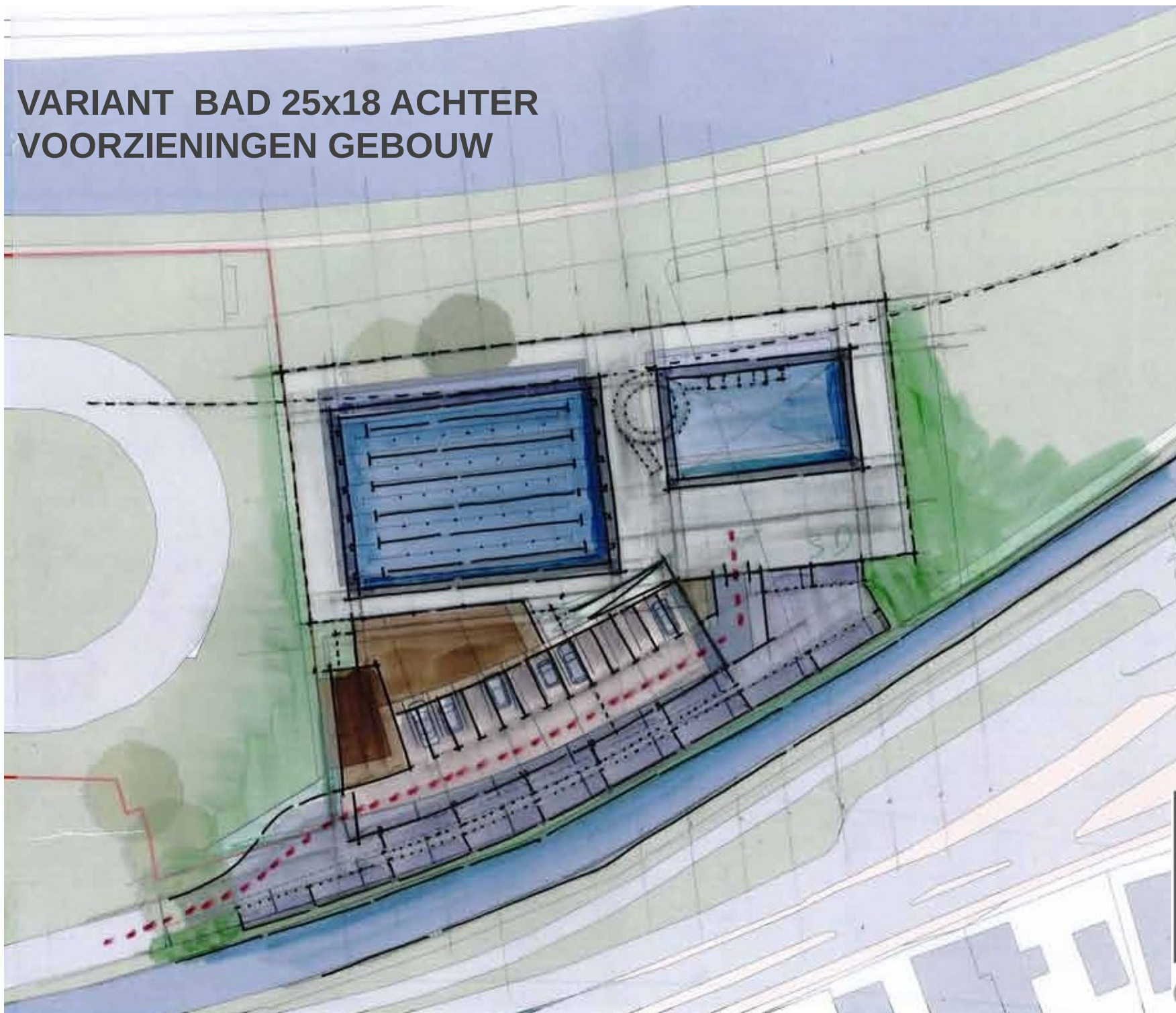
PARKEREN

FIETSEN

**PSI**  
oudewater

**AANVULLENDE WENS  
COLLEGE,  
VOORZIENINGEN  
T.B.V. EEN MOGELIJKE  
OVERKAPPING IN DE TOEKOMST**

**VARIANT BAD 25x18 ACHTER  
VOORZIENINGEN GEBOUW**



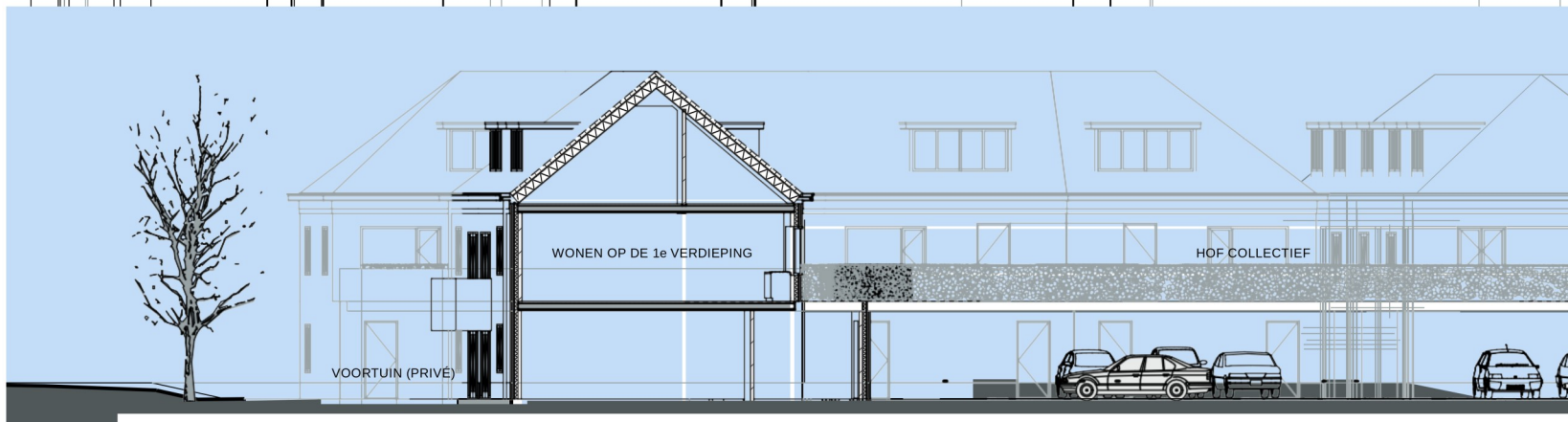
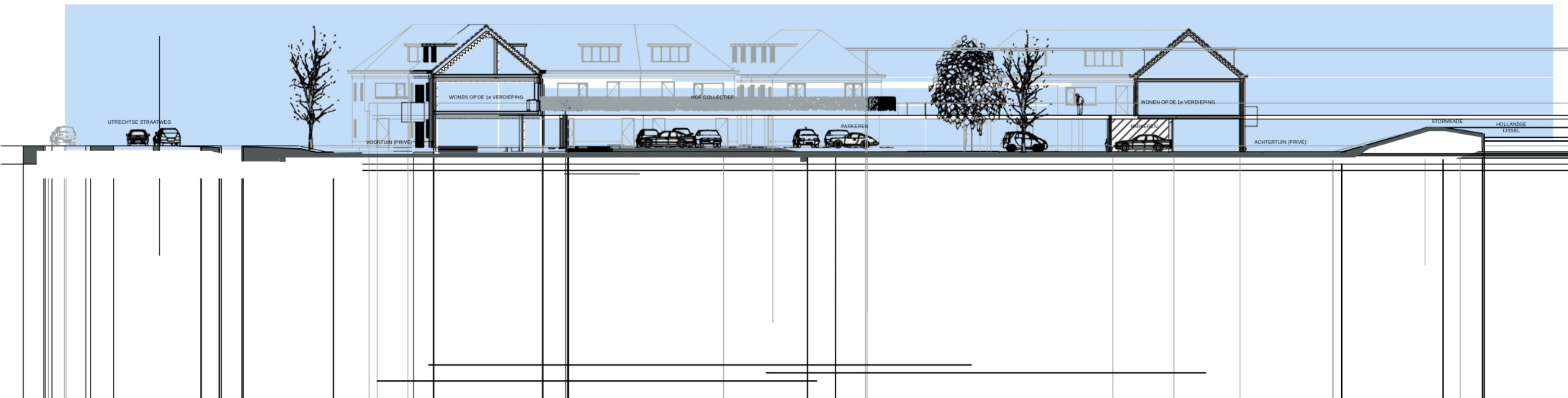


# WONINGEN

## UITGANGSPUNTEN/WENSEN:

- STEDENBOUWKUNDIG RAPPORT GEMEENTE, 2 LAGEN MET KAP
- GEEN PARKEREN IN ZICHT
- LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN
- AANSLUITEN OP DE WONINGBEHOEFTE IN OUDEWATER IN DE TOEKOMST
- HOF WONINGEN







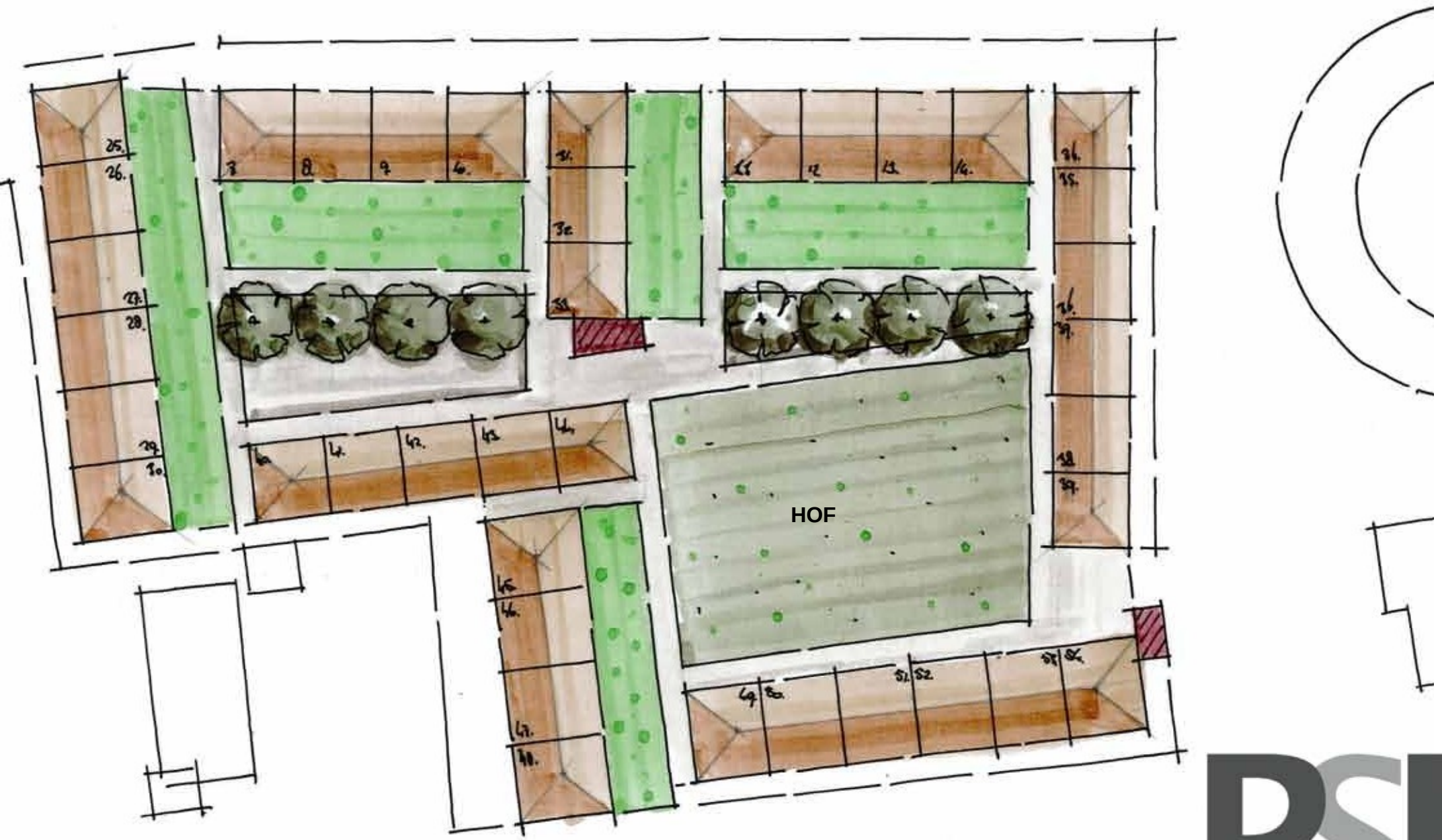
PARKEREN  
NORM BOVEN 2 P.P. PER  
WONING

TRAPPENHUIS

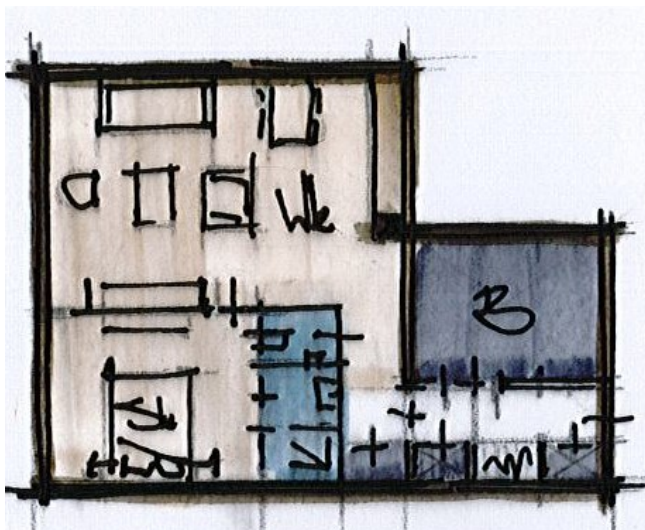
BERGINGEN

WONING

PARKEREN EN WONINGEN

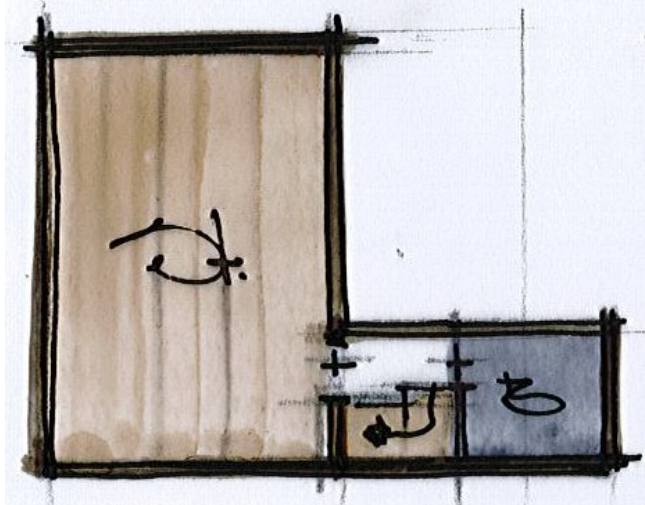


**WONINGEN HOF 3000+ PEIL**

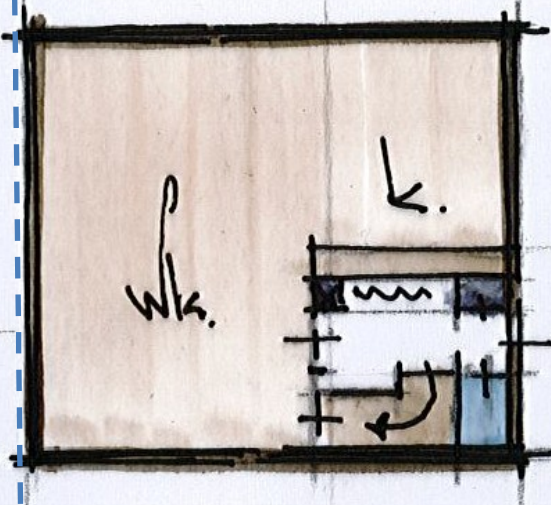


BEGANE GROND

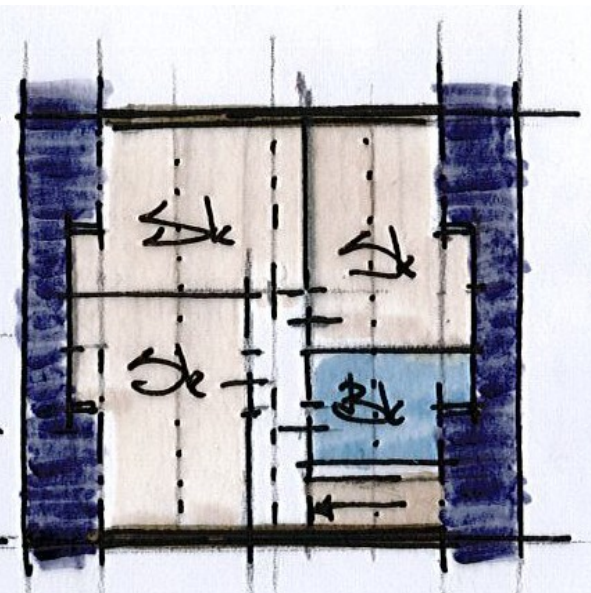
OPDELING WONING



BEGANE GROND



1<sup>e</sup> VERDIEPING  
ONTSLUITING VIA  
HOF



2<sup>e</sup> VERDIEPING

# SPEERPUNTEN

# ZWEMBAD

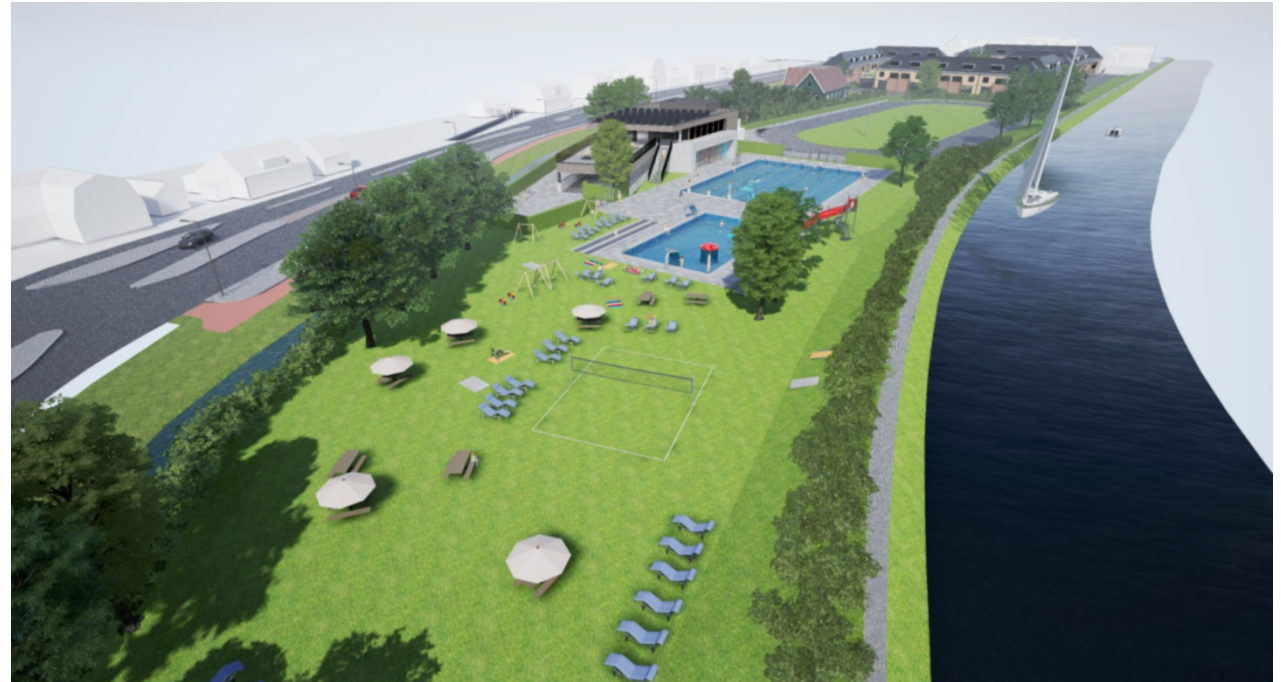
- ONBEBOUWD DEEL STATENLAND KRIJGT EEN FUNCTIONELE INVULLING, GEEN ONDERHOUD VOOR DE GEMEENTE

- BASIN 1 GROOT 18 x 25 m1
- BASIN 2 GROOT 10 x 18 m1
- WATERSPEELPLAATS

- ZWEMVOORZIENING BLIJFT OP STATENLAND, VOLDOET AAN ALLE WETGEVING, MEER FUNCTIONALITEIT

- BETERE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET MEER KWALITEIT.

- VOORZIENING VOOR PASSANTEN



# WONINGBOUW

- HOGE SOCIALE VEILIGHEID, PRIVE HOF (V.V.E.). FIJNE PLEK OM TE WONEN
- EEN KWALITEITSVERBETERING VAN DE ENTREE VAN OUDEWATER
- LEVENSLOOPBESTENDIG/MANTELZORG
- WONINGEN 150.000,- tot 350.000,-
- 45 WONINGEN, SPLITSING VAN DE LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN DAN 9 WONINGEN IN HET LAGERE SEGMENT
- DUURZAAM WONINGEN EPC 0,2 MEERKOSTEN ENERGIE NEUTRAAL CA 18.000,- PER WONING



**PSI**  
oudewater