

**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

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Uitgangspunten voor quick scan	4
3	De onderzochte locaties	5
4	Beoordeling van de onderzochte locaties	6
4.1	Criteria.....	6
4.2	Statenland – variant 1	7
4.3	Sporthal Noort Syde – variant 2.....	9
4.4	Klein Hekendorp – variant 3.....	11
4.5	Volkstuinen – variant 4.....	13
4.6	Noort Syde II – variant 5	15
5	Conclusies	17

Bijlage

Bijlage I Bodemgesteldheid

1 Inleiding

De gemeente Oudewater en ontwikkelaar Prairie State Investment B.V. streven een integrale herontwikkeling van het gebied Statenland na. Het college en Prairie State Investment B.V. hebben hiertoe een intentieovereenkomst getekend. De verplaatsing van het openluchtwembad Statenland maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. In deze quick scan worden de alternatieve locaties voor het zwembad in Oudewater in beeld gebracht en onderling vergeleken.

2 Uitgangspunten voor quick scan

In deze studie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Op de nieuwe locatie is minimaal 7000 m² nodig voor het zwembad plus voorzieningen.
2. Zowel het zwembad als de skeelerbaan worden verplaatst om genoeg ruimte te maken voor een stedenbouwkundig plan met ruimtelijke kwaliteit voor de integrale herontwikkeling van het gehele gebied Statenland.
3. Op de nieuwe locatie moet het zwembad qua ruimtelijke ordening inpasbaar zijn, op basis van wat er nu bekend is.
4. De verplaatsing wordt bekostigd uit de stedenbouwkundige ontwikkeling, het kostenplaatje voor de verplaatsing dient daarom binnen acceptabele proporties te blijven.

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

4.1 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.

Landschappelijke inpassing

Aangezien het zwembad in plaats van een andere sportvoorziening (skeelernaam) komt, in één landschappelijke eenheid met de huidige locatie, wordt deze locatie op dit aspect positief beoordeeld.

Bodemgesteldheid

Uit de beschikbare boringen blijkt dat de bodem uit een laag klei van 5 à 5,5 meter bestaat op de zandbodem. Er is geen veen aangetroffen. De bodemgesteldheid is daarom redelijk goed.

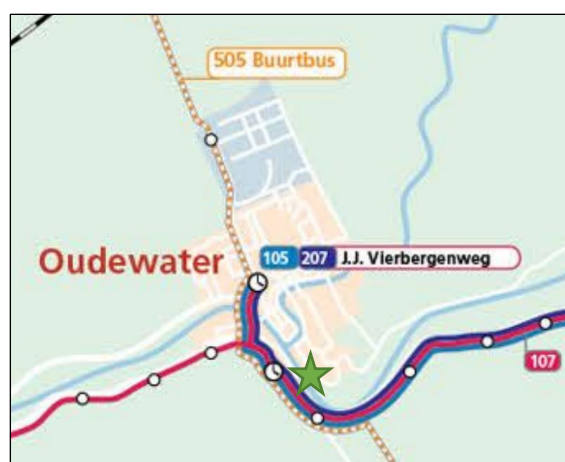
Geschiktheid van de locatie

De nieuwe plek van het zwembad kende al een recreatieve functie (skeelerbaan) en past logisch in de sportzone voetbalvelden – skeelerbaan – zwembad. Op deze plek is het zwembad goed verbonden met de kern van Oudewater, hetgeen bijdraagt aan de levendigheid en de aanloop van de kern. Voorbeeld: terwijl de kinderen zwemmen, kunnen de ouders/begeleiders het centrum bezoeken. En de meerderheid van de bezoekers fietst door het centrum naar het zwembad.

Bereikbaarheid

Deze locatie is goed bereikbaar per fiets, OV en auto, net als de huidige locatie. Bushalte 'Molenwal' ligt direct naast de ingang van het zwembad en is te bereiken via de Connexion lijnbus 107. Zelfs per voet liggen meer dan de helft van de woningen van Oudewater binnen 500 meter afstand.

In figuur 2 is het bus routenetwerk inclusief de locatie van variant 1 weergegeven.



Figuur 2: Bus routenetwerk inclusief locatie variant 1.

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze variant is het Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater, vastgesteld op 4 juli 2011. Deze locatie heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 3), hetgeen betekent dat er wellicht archeologisch onderzoek verricht moet worden.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart variant 1. Het gearceerde gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Kosten

Gezien het bovenstaande worden de bouwkosten van het nieuwe zwembad als middelhoog ingeschat.

4.3 Sporthal Noort 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.

Landschappelijke inpassing

Het zwembad wordt in deze situatie voorzien ten westen van het bestaande sportcomplex met hallen en tennisbanen. De landschappelijke inpassing sluit daarmee aan bij de huidige functies en de openbare ruimte. Voor de bezoekers van het zwembad is de nabijheid van het bedrijventerrein een nadeel. Het geluid van vrachtverkeer en het laden en lossen op 100 tot 150 meter afstand verstoort de rust op de ligweide.

Bodemgesteldheid

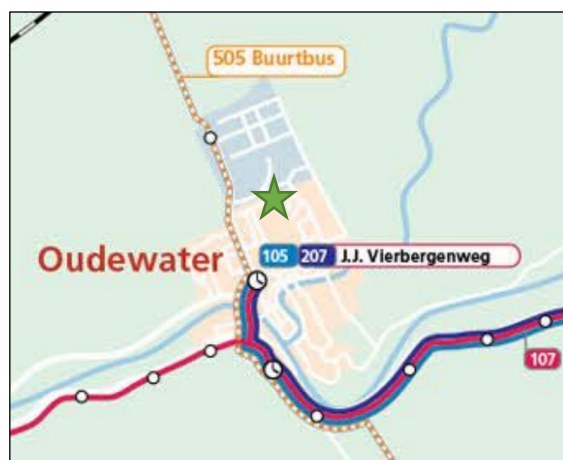
Uit de beschikbare boringen blijkt dat de bodem uit een afwisseling van veen en laag klei bestaat van circa 3 tot 7 meter dik, op de zandbodem. Het niet-draagkrachtige pakket is vrij dik. De bodemgesteldheid is daarom matig.

Geschiktheid van de locatie

Gezien op deze locatie al meerdere sportfaciliteiten aanwezig zijn, kan een cluster met het nieuwe zwembad gevormd worden. Daarnaast beschikt de locatie over parkeerruimte die eventueel gedeeld kan worden met het zwembad. Een deel van de parkeerruimte moet verdwijnen. Het is niet onderzocht of er voldoende parkeerruimte overblijft op piekdagen. Nadelig binnen deze variant is het feit dat een aantal volkstuinen moeten verdwijnen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het volkstuinencomplex neemt fors af in omvang, hetgeen de beheerder voor de resterende ruimte voor een verdelingsprobleem stelt en mogelijk voor een exploitatieprobleem (minder bijdrage aan de vereniging in geld of manuren). Een vervangende locatie voor de ontnomen volkstuinen is nog niet in beeld. Daarnaast wordt de rust op het volkstuincomplex - juist bij mooi weer - verstoord door het geluid van de bezoekers van het zwembad.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van deze locatie is te vergelijken met de bereikbaarheid van de overige (sport)voorzieningen in de directe nabijheid (sporthal, scouting en tennisbanen). Als bezoekers met het openbaar vervoer komen, kunnen ze vanuit de richting Utrecht/Gouda lijnbus 107 nemen welke bezoekers brengt tot de bushalte 'JJ Vierbergenweg'. Vanaf de bushalte is het nog een kwartier lopen. Bezoekers vanuit noordelijke of zuidelijke dorpen kunnen de locatie bereiken met de buurtbus en dichtstbijzijnde halte 'Lijnbaan'. Vanaf deze bushalte is het nog vijf minuten wandelen.



Figuur 5: Bus routenetwerk inclusief locatie variant 2.

De locatie is noordelijk gelegen op de rand van het dorp en het industrieterrein. Ten opzichte van de huidige locatie van het zwembad ligt de nieuwe locatie op een evenredige afstand tot de meeste woningen. Infrastructuur en ontsluiting zijn al aanwezig omdat het kan aansluiten op de (parkeer-)voorzieningen van de huidige verenigingen.

In figuur 5 is het bus routenetwerk inclusief de locatie van variant 2 weergegeven.

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor variant 2 is het Bestemmingsplan Kern, vastgesteld op 8 juni 2006. De gronden waar de ontwikkeling is voorzien zijn aangemerkt als 'Recreatieve doeleinden', 'Water' en 'Groenvoorzieningen'. Er bevinden zich geen dubbelbestemmingen op de locatie.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplankaart variant 2.

Kosten

Gezien het bovenstaande worden de bouwkosten van het nieuwe zwembad als hoog ingeschat, gezien de grondgesteldheid.

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.

Landschappelijke inpassing

Het zwembad wordt in deze variant gesitueerd in het open buitengebied. De locatie is gelegen in Polder Klein Hekendorp. In 2010 is in het middendeel een veenweidepark aangelegd wat de naam Ruyghe Wey heeft gekregen. Het doel van de ontwikkeling van een landschapspark voor onder andere de inwoners van Oudewater is om er te verpozen. Weidevogels vinden op deze locatie een geschikt habitat. Door de openheid van het landschap, het veenweidepark en de aanwezigheid van (beschermde) soorten past de ontwikkeling van het zwembad niet in het landschap.

Bodemgesteldheid

Uit de beschikbare boringen blijkt dat de bodem uit een afwisseling van veen en laag klei bestaat van circa 5 tot 6 meter dik, op de zandbodem. Het niet-draagkrachtige pakket is vrij dik en bevat veel veen. De bodemgesteldheid is daarom matig tot slecht.

Geschiktheid van de locatie

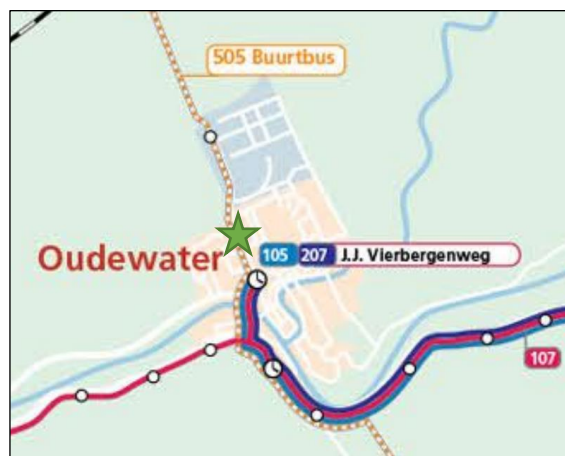
Deze locatie heeft geen directe aansluiting met de huidige sportvoorzieningen of de kern van Oudewater. Door de aanwezigheid van het veenweidepark heeft het gebied al een gebruiker. Deze doelgroep (rustzoekers in de natuur) loopt niet parallel met de doelgroep voor het zwembad (gezinnen met kinderen). De huidige ontsluiting via de woonwijk of een polderweggetje is niet toereikend voor een recreatieve voorziening.

Bereikbaarheid

Bushalte 'Lijnbaan' en 'De Wulverhorst' bevinden zich op tien minuten wandelen tot de locatie. Echter rijdt enkel de buurtbus op deze route. Bezoekers uit Oudewater en dorpen ten noorden en zuiden van Oudewater kunnen de locatie bereiken met de buurtbus. Indien bezoekers uit plaatsen ten oosten en westen van Oudewater komen, moeten zij uitstappen bij bushalte 'Tramweg' op de lijn 107. Vanaf deze bushalte is het nog een kwartier wandelen tot de locatie.

De locatie is momenteel niet ontsloten. Er bevinden zich geen rijbanen of fietspaden. De huidige bereikbaarheid wordt daarom negatief beoordeeld, gezien de infrastructuur nog volledig ontwikkeld moet worden.

In figuur 8 is het bus routenetwerk inclusief de locatie van variant 3 weergegeven.



Figuur 8: Bus routenetwerk inclusief locatie variant 3.

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze variant is het Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater, vastgesteld op 4 juli 2011. Deze locatie heeft – net als variant 1 – een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 9), hetgeen betekent dat er wellicht archeologisch onderzoek verricht moet worden.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan groenstrook Klein Hekendorp – het gearceerde gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.

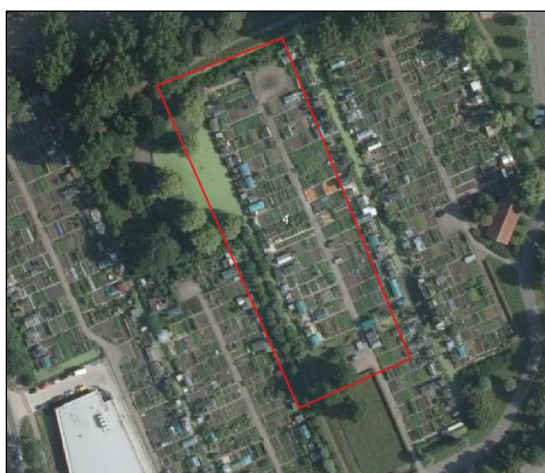
Kosten

Gezien het bovenstaande worden de bouwkosten van het nieuwe zwembad als zeer hoog ingeschat, gezien de grondgesteldheid en de ontsluiting van het terrein.

4.5 Volkstuinen – variant 4

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

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



Figuur 10: Overzicht locatie variant 4.

Landschappelijke inpassing

Het zwembad komt in deze variant in de plaats van een groot deel van het volkstuinencomplex. De ontwikkeling past gedeeltelijk in deze omgeving, gezien de ligweide van het zwembad. Echter ontbreekt de aansluiting bij het huidige sportcomplex, zoals dit in variant 2 is opgenomen.

Bodemgesteldheid

Uit de beschikbare boringen blijkt dat de bodem uit een afwisseling van veen en laag klei bestaat van circa 6 meter dik, op de zandbodem. Het niet-draagkrachtige pakket is vrij dik. De bodemgesteldheid is daarom slecht.

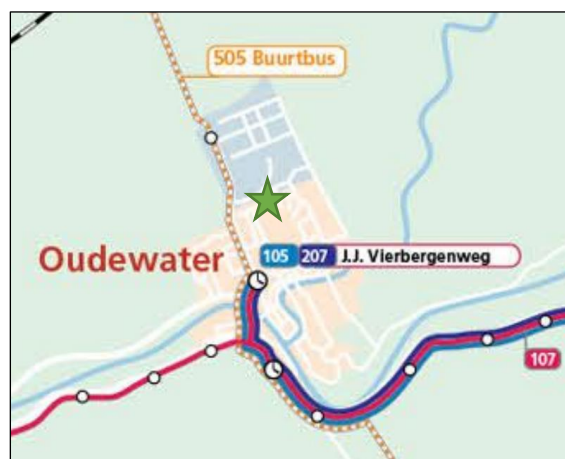
Geschiktheid van de locatie

Variant 4 komt op veel punten overeen met variant 2. Ook bij deze locatie moeten volkstuinen worden verplaatst. In tegenstelling tot variant 2 moet in deze variant een significant groter gedeelte van de volkstuinen worden verplaatst. Dit kan op maatschappelijke weerstand stuiten, gezien in de directe omgeving geen alternatief beschikbaar is voor de tuiniers.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van deze locatie is nagenoeg overeenkomstig met variant 2. Echter zijn de bestaande ontsluiting en infrastructurele voorzieningen in mindere mate aanwezig omdat deze locatie zich op het volkstuinencomplex bevindt.

In figuur 11 is het bus routenetwerk inclusief de locatie van variant 4 weergegeven



Figuur 11: Bus routenetwerk inclusief locatie variant 4.

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor variant 4 is het Bestemmingsplan Kern, vastgesteld op 8 juni 2006. De gronden waar de ontwikkeling is voorzien zijn aangemerkt als 'Recreatieve doeleinden', 'Water' en 'Groenvoorzieningen'. Er bevinden zich geen dubbelbestemmingen op de locatie.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplankaart variant 4.

Kosten

Gezien het bovenstaande worden de bouwkosten van het nieuwe zwembad als zeer hoog ingeschat, gezien de grondgesteldheid.

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.

Landschappelijke inpassing

Ten oosten van de Tolweg bevindt zich een open groenstrook met een weids uitzicht. Zodra het zwembad inclusief zijn gebouwen zal worden gerealiseerd doet dit afbreuk aan het open karakter van de omgeving.

Bodemgesteldheid

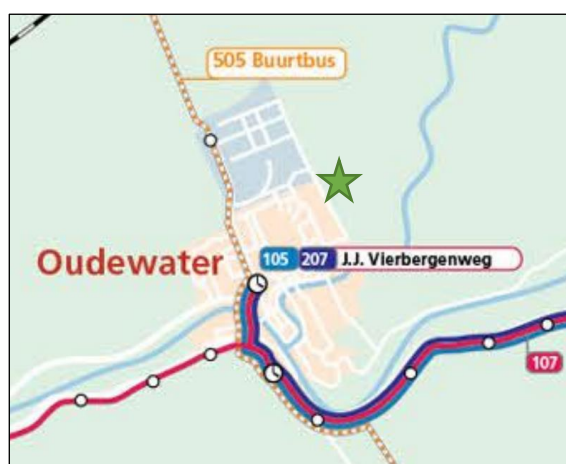
Uit de beschikbare boringen blijkt dat de bodem uit een laag klei en veen van 2 à 2,5 meter bestaat op de zandbodem. Dit niet-draagkrachtige pakket kan ten behoeve van het bad zelf ontgraven worden. De bodemgesteldheid is daarom redelijk goed. Hier is aangenomen dat de diepte van het zand over de gehele locatie niet dieper is dan in de twee beschikbare boringen.

Geschiktheid van de locatie

De ontwikkeling van het zwembad sluit in deze omgeving niet direct aan op de overige aanwezige functies (natuur en industrie). Er is ook geen sprake van een logische combinatie met andere sport- of recreatievoorzieningen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid op deze locatie is met betrekking tot het openbaar vervoer het minst gunstig gelegen ten opzichte van de dichtstbijzijnde bushalte. De bereikbaarheid voor bezoekers die van buiten het dorp komen is hiermee niet gunstig. De afstand tot de locatie vanaf het dorp en de woonwijken is verder weg gelegen ten opzichte van varianten 1, 2 en 4. Echter, de dorpsbewoners van Oudewater zullen grotendeels via het centrum fietsen als ze de locatie willen bezoeken. Daarnaast zijn de infrastructurele voorzieningen in de huidige situatie nog niet toereikend voor de ontwikkeling van het zwembad.

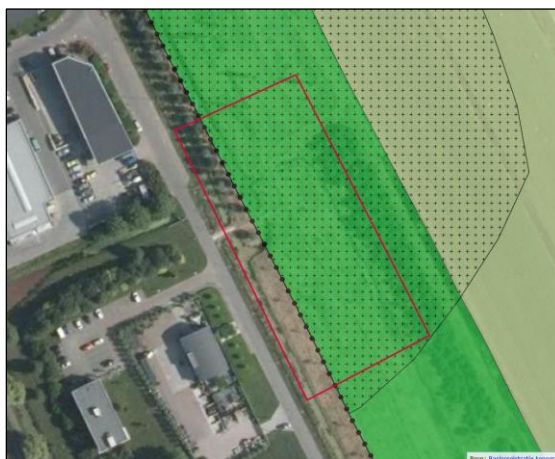


Figuur 14: Bus routen netwerk inclusief locatie variant 5.

In figuur 14 is het bus routen netwerk inclusief de locatie van variant 5 weergegeven.

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze variant is het Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater, vastgesteld op 4 juli 2011. Deze locatie heeft – net als variant 1 – een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 15), hetgeen betekent dat er wellicht archeologisch onderzoek verricht moet worden.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan groenstrook Noort Syde II – het gearceerde gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Kosten

Gezien het bovenstaande worden de bouwkosten van het nieuwe zwembad als hoog ingeschat, gezien de grondgesteldheid en de benodigde infrastructuur en parkeervoorzieningen.

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

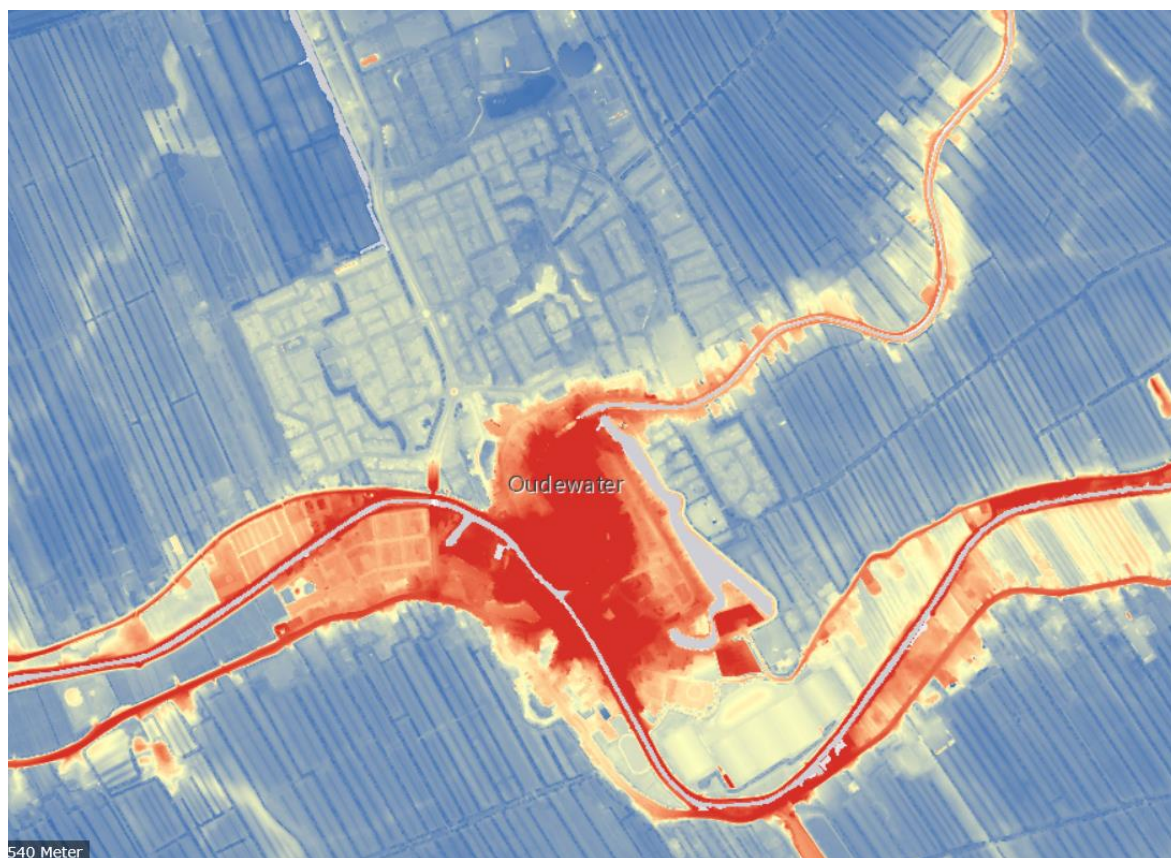


ing. E.P.A. (Els) van der Steen

Bijlage I

Bodemgesteldheid

Bodemgesteldheid



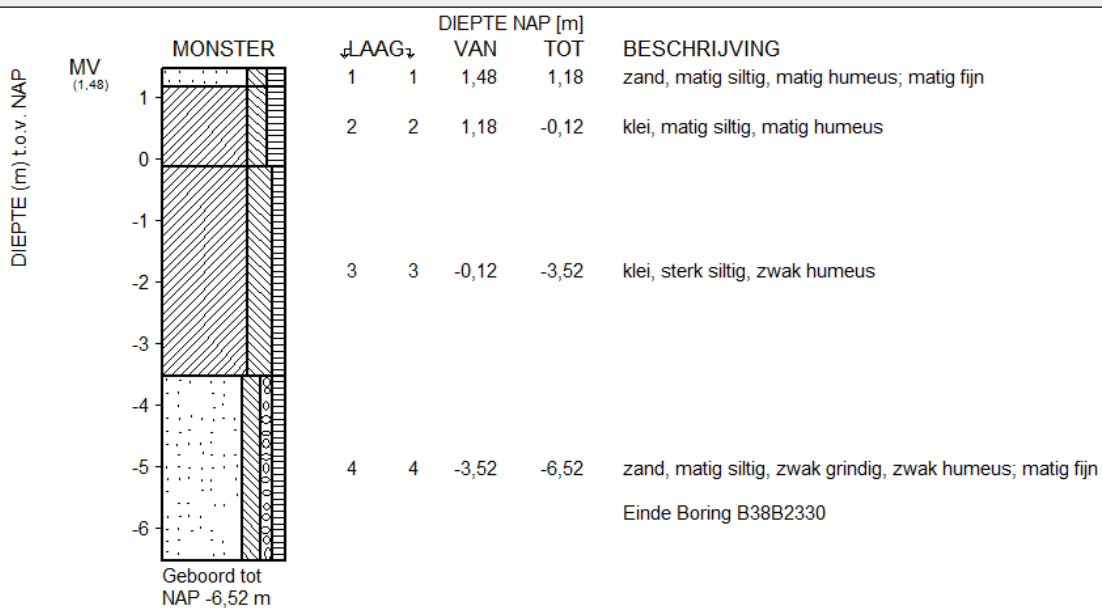
Maaiveldhoogte – rood is hoog en blauw is laag (AHN2)

Boringen en sonderingen

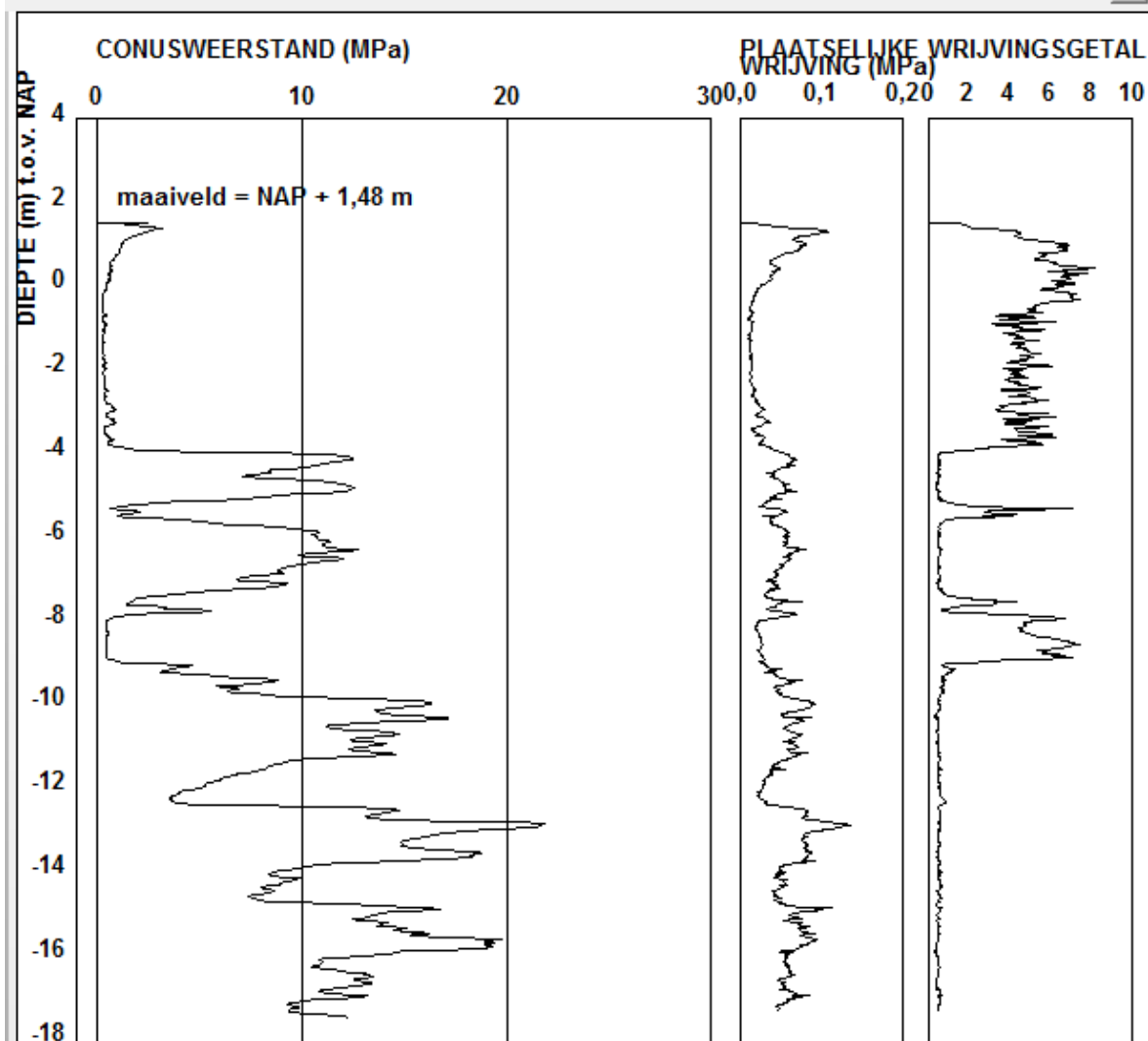
Locatie Statenland

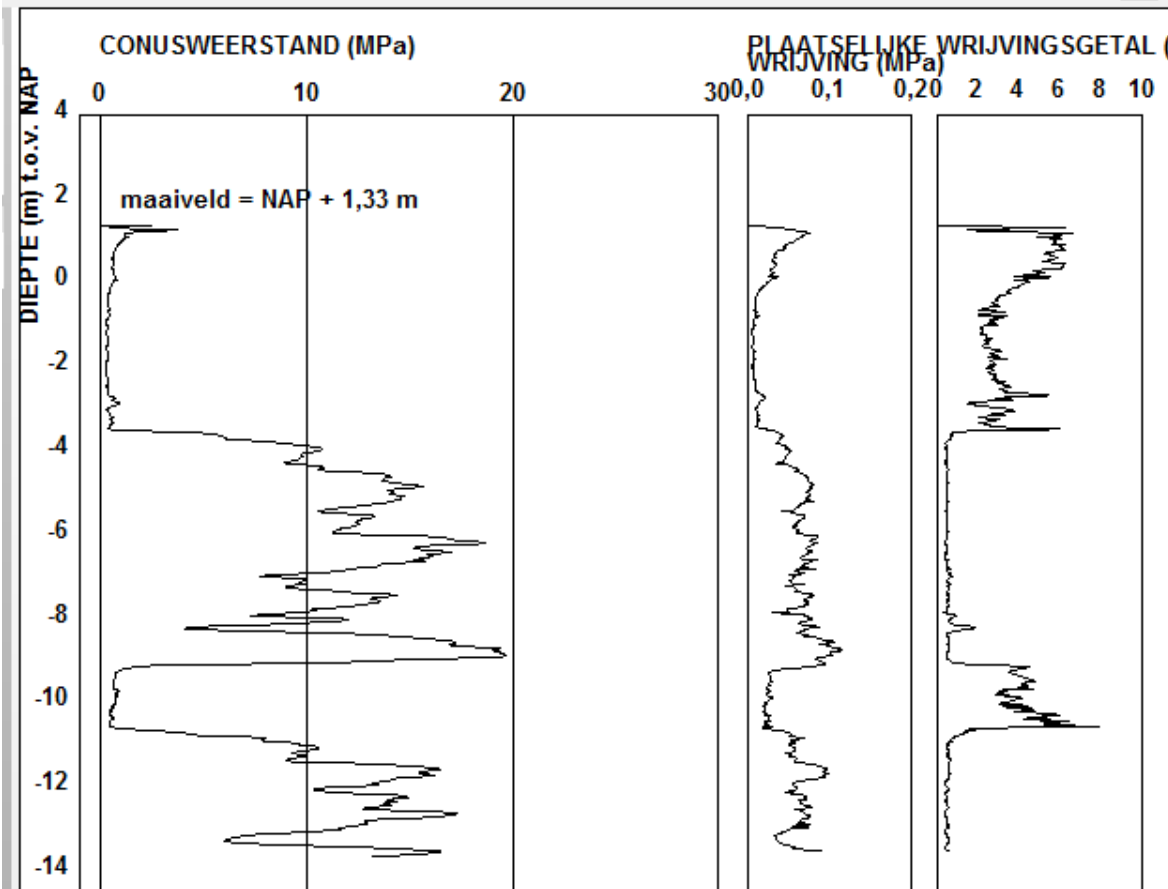


Bore Plot: B38B2330.gef

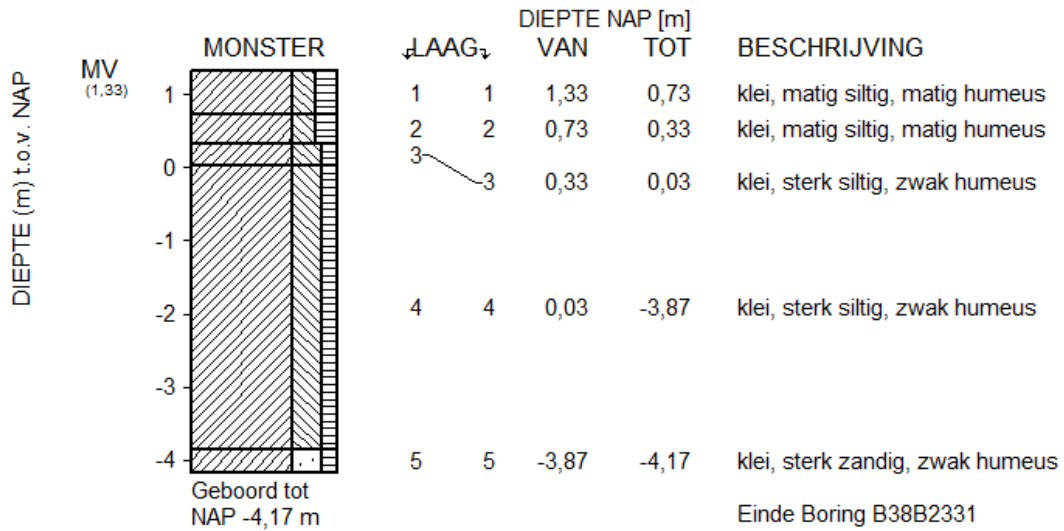


X = 119718 m Y = 448002 m (RD)

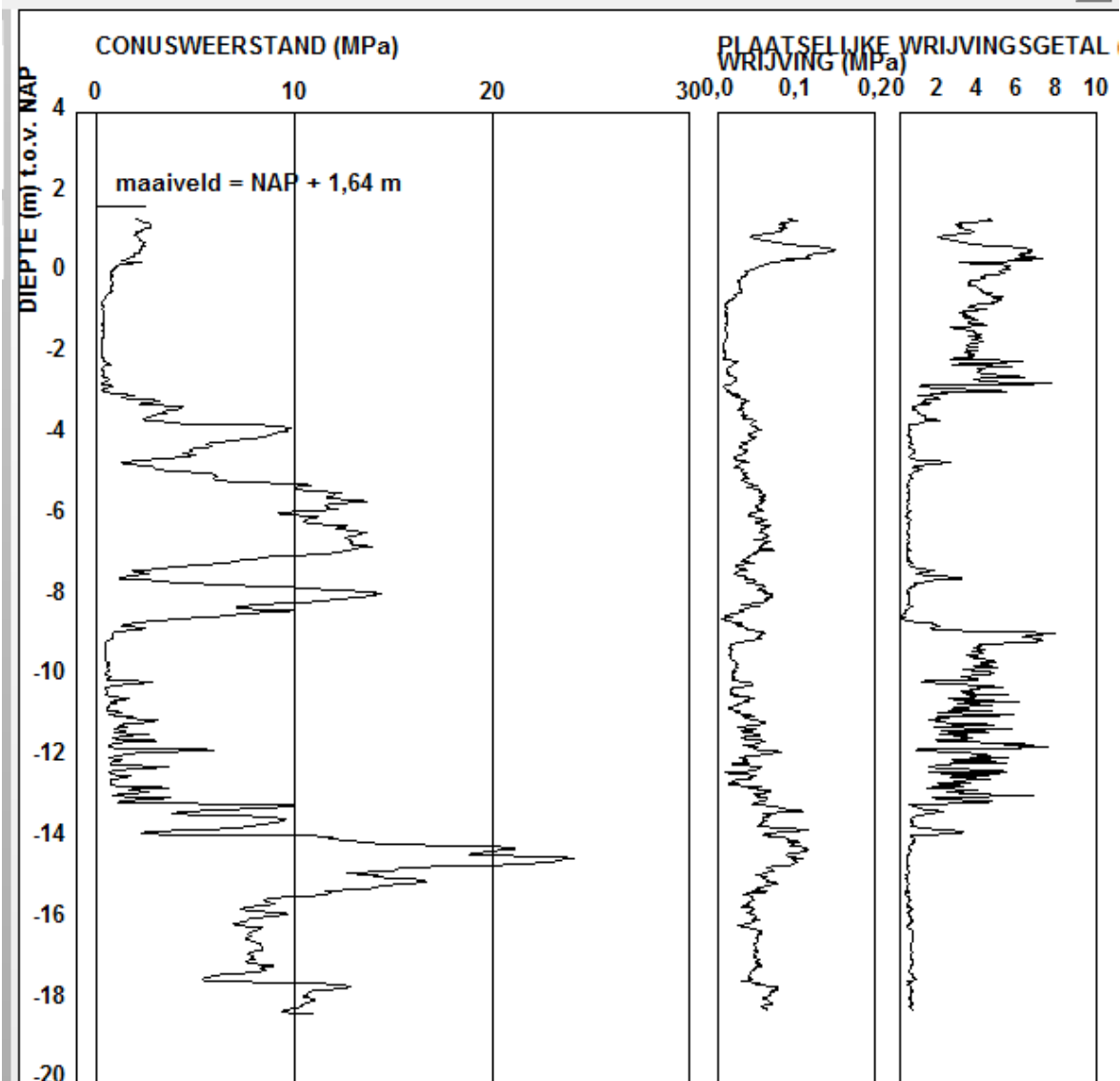




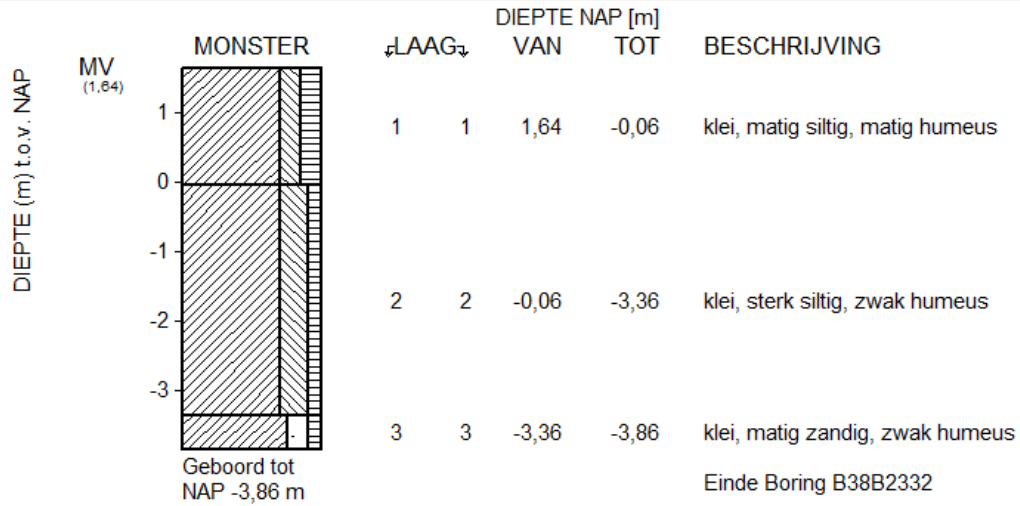
Bore Plot: B38B2331.gef



X = 119743 m Y = 447954 m (RD)

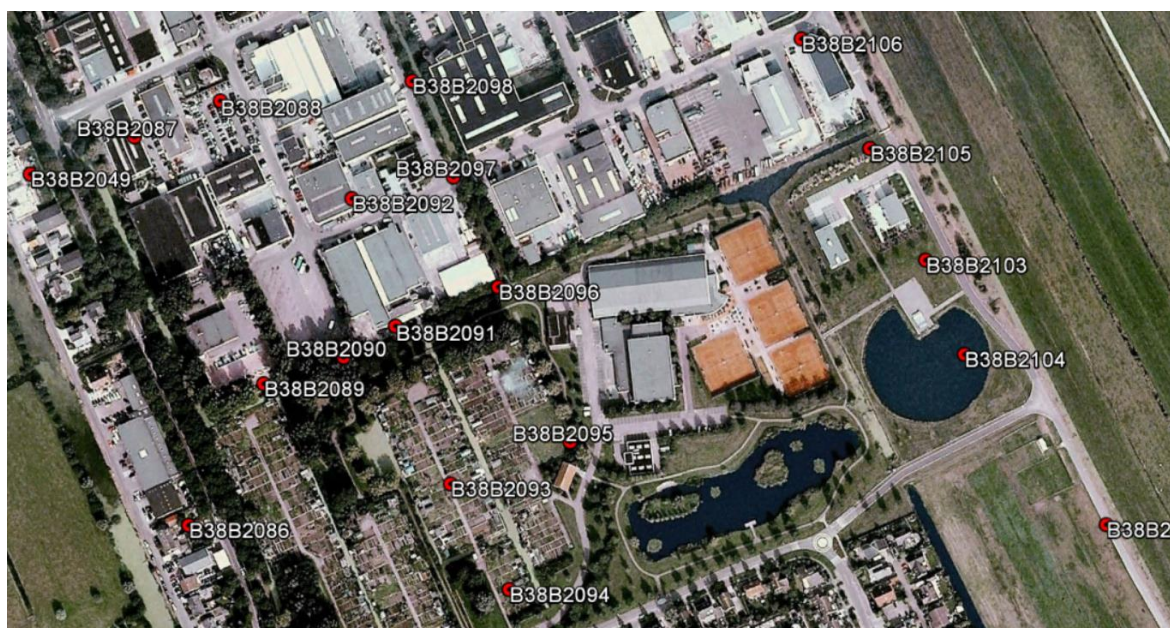


Bore Plot: B38B2332.gef

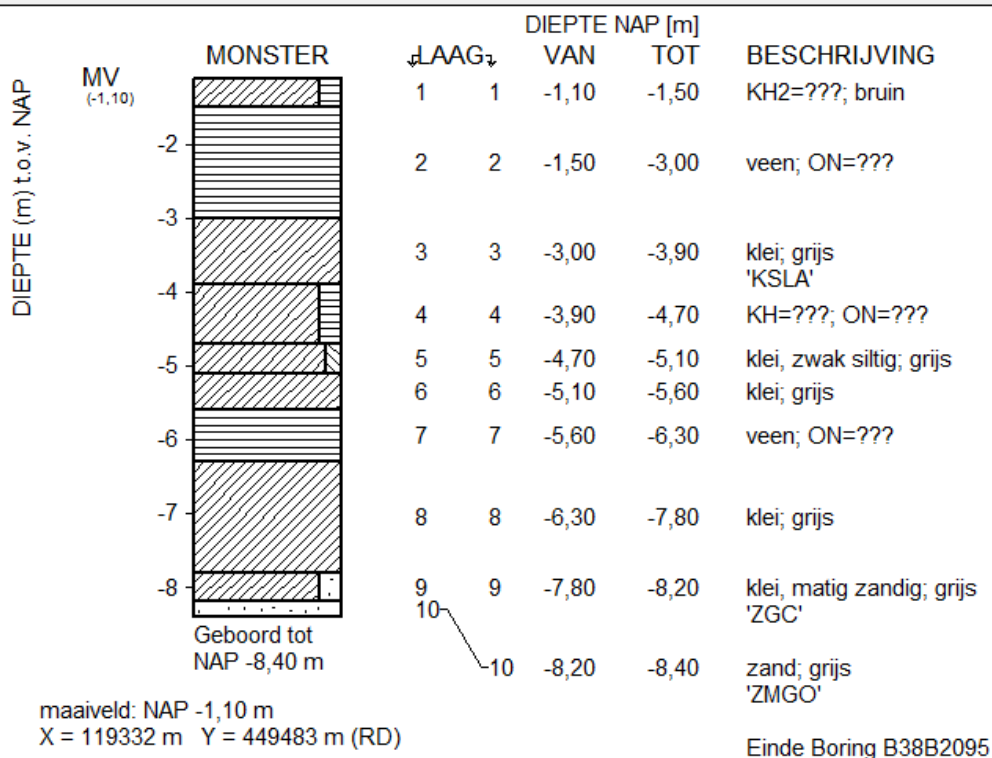


X = 119768 m Y = 447904 m (RD)

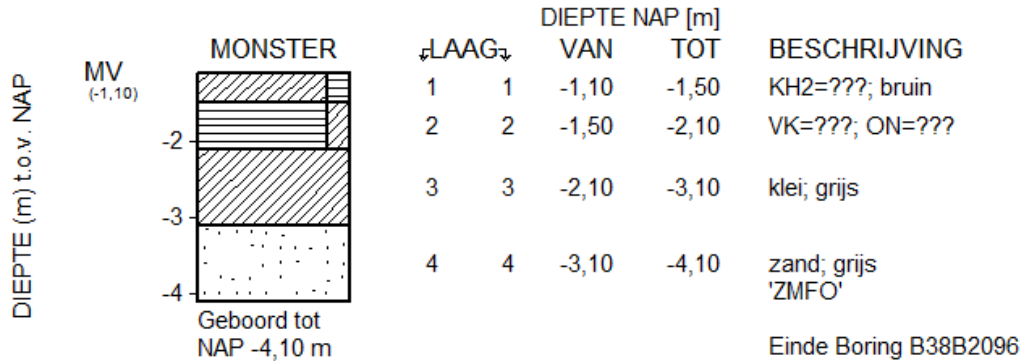
Sporthal Noort Syde – variant 2



Bore Plot: B38B2095.gef

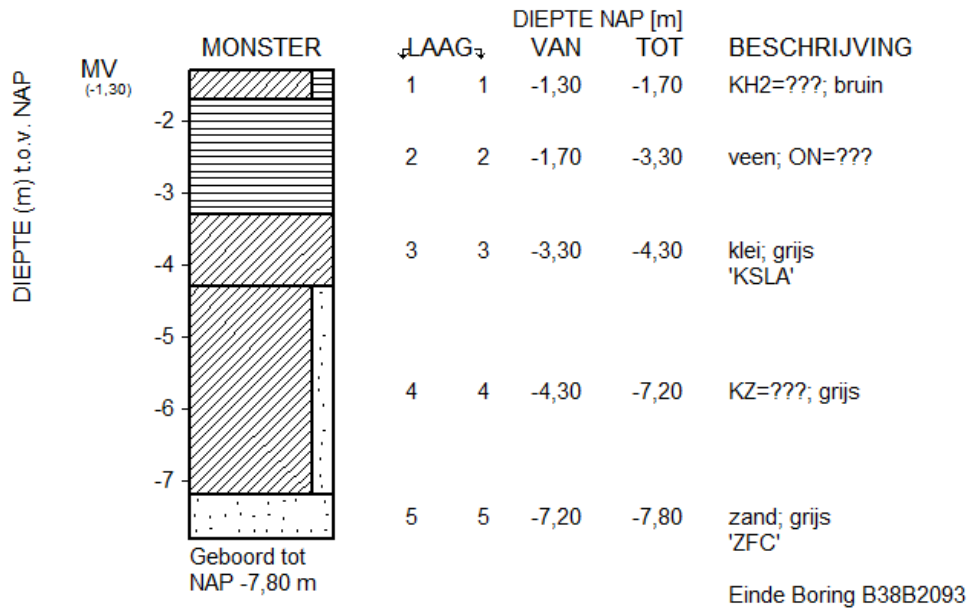


Bore Plot: B38B2096.gef



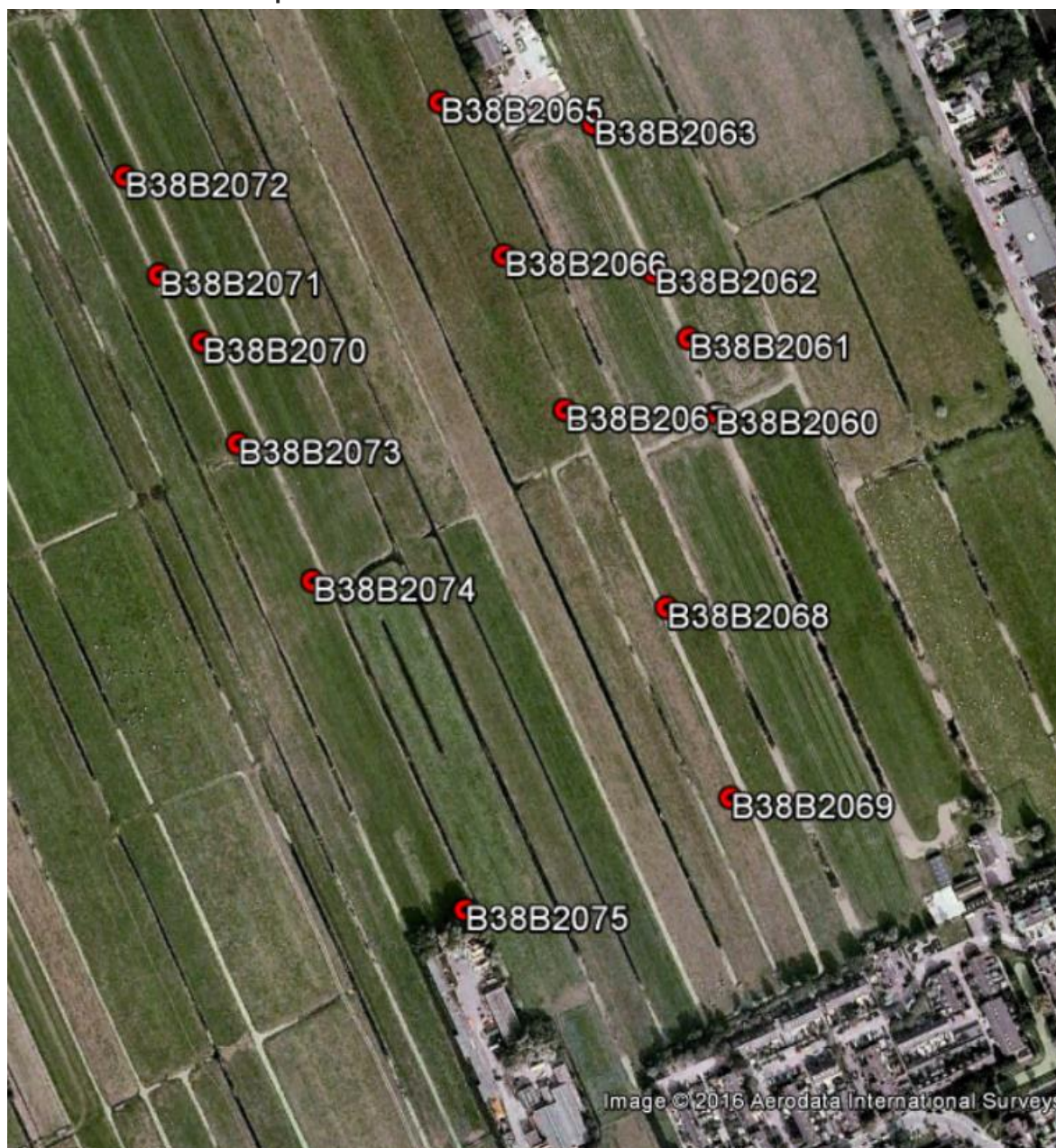
maaiveld: NAP -1,10 m
 X = 119282 m Y = 449593 m (RD)

Bore Plot: B38B2093.gef

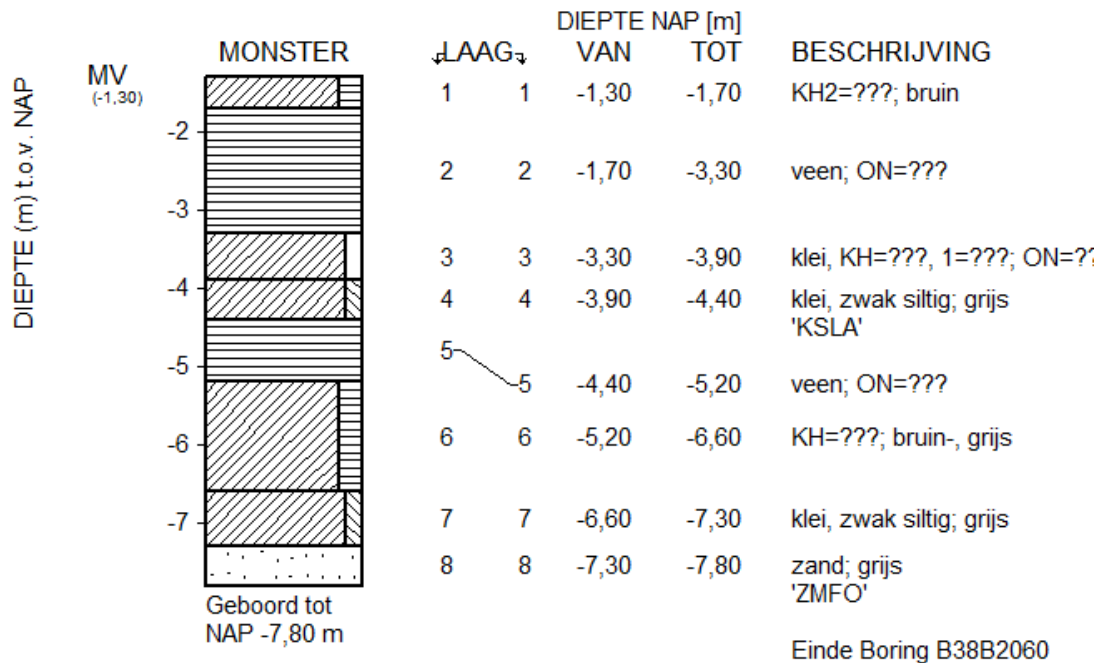


maaiveld: NAP -1,30 m
 X = 119247 m Y = 449454 m (RD)

Locatie Klein Hekendorp – variant 3

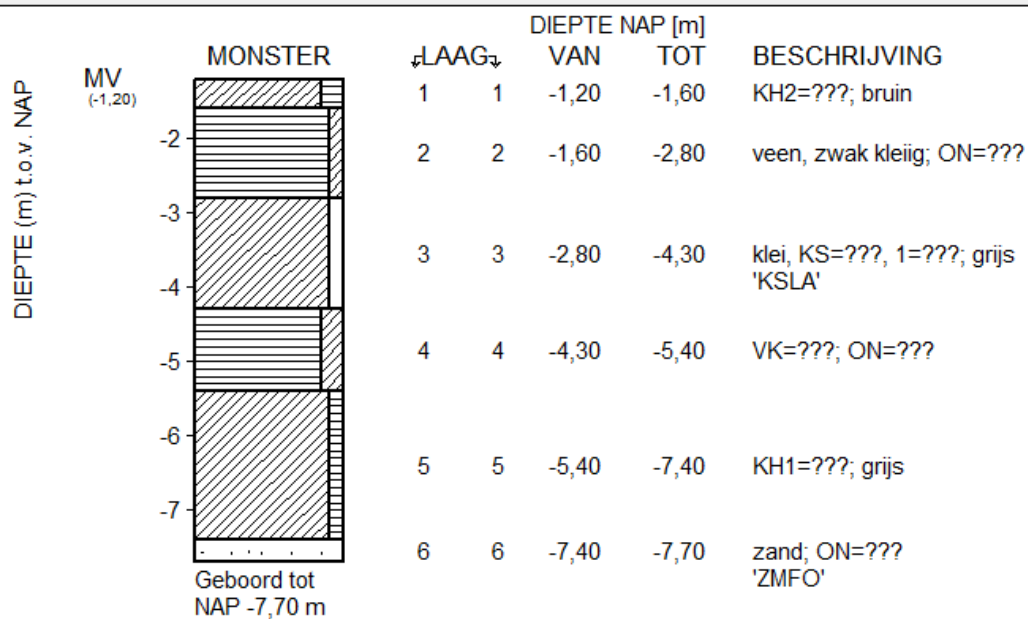


Bore Plot: B38B2060.gef



maaiveld: NAP -1,30 m
 X = 118822 m Y = 449363 m (RD)

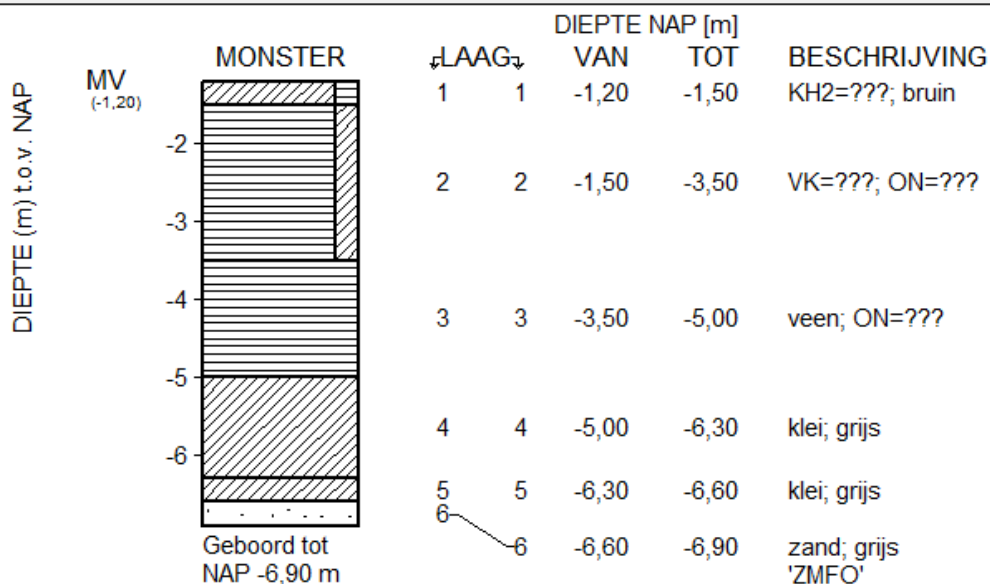
Bore Plot: B38B2061.gef



maaiveld: NAP -1,20 m
X = 118805 m Y = 449412 m (RD)

Einde Boring B38B2061

Bore Plot: B38B2073.gef



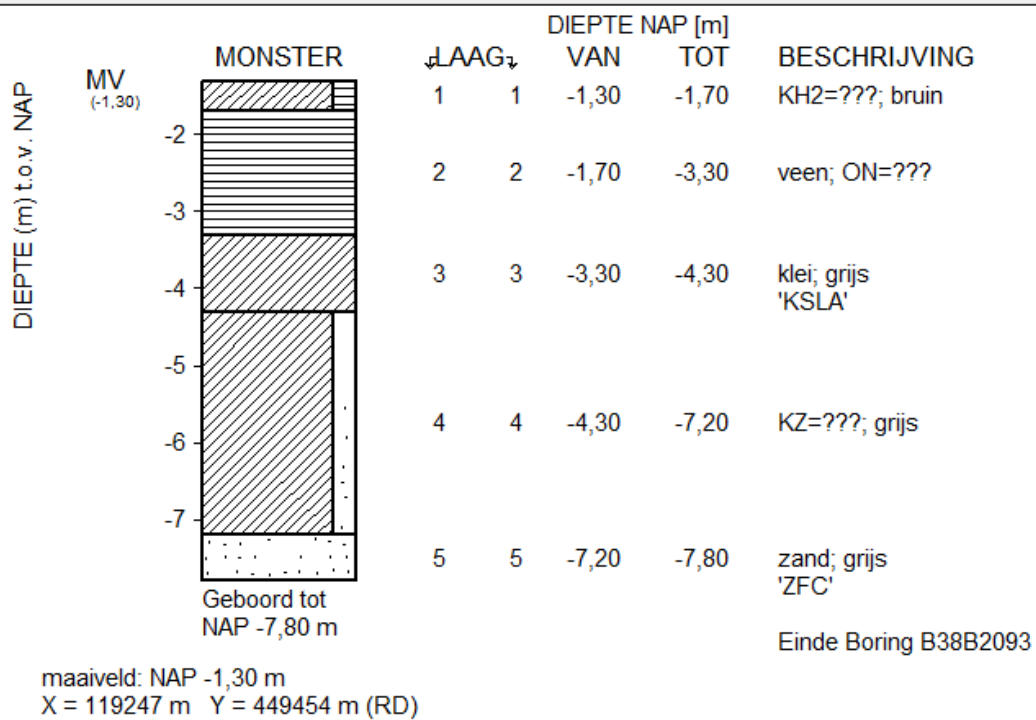
maaiveld: NAP -1,20 m
X = 118510 m Y = 449346 m (RD)

Einde Boring B38B2073

Volkstuinen – variant 4

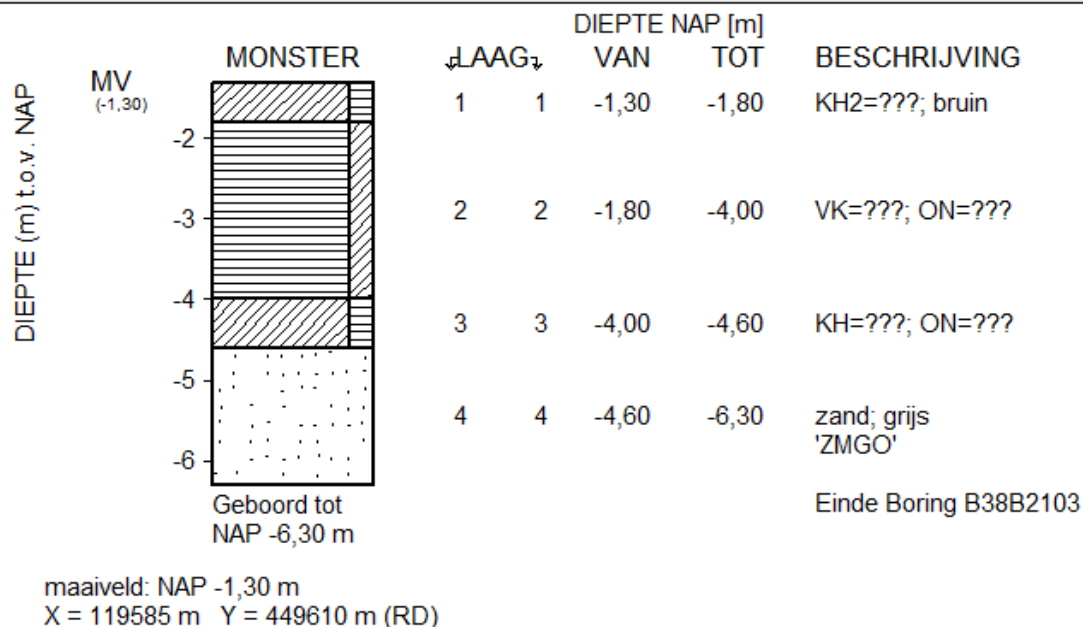


Bore Plot: B38B2093.gef

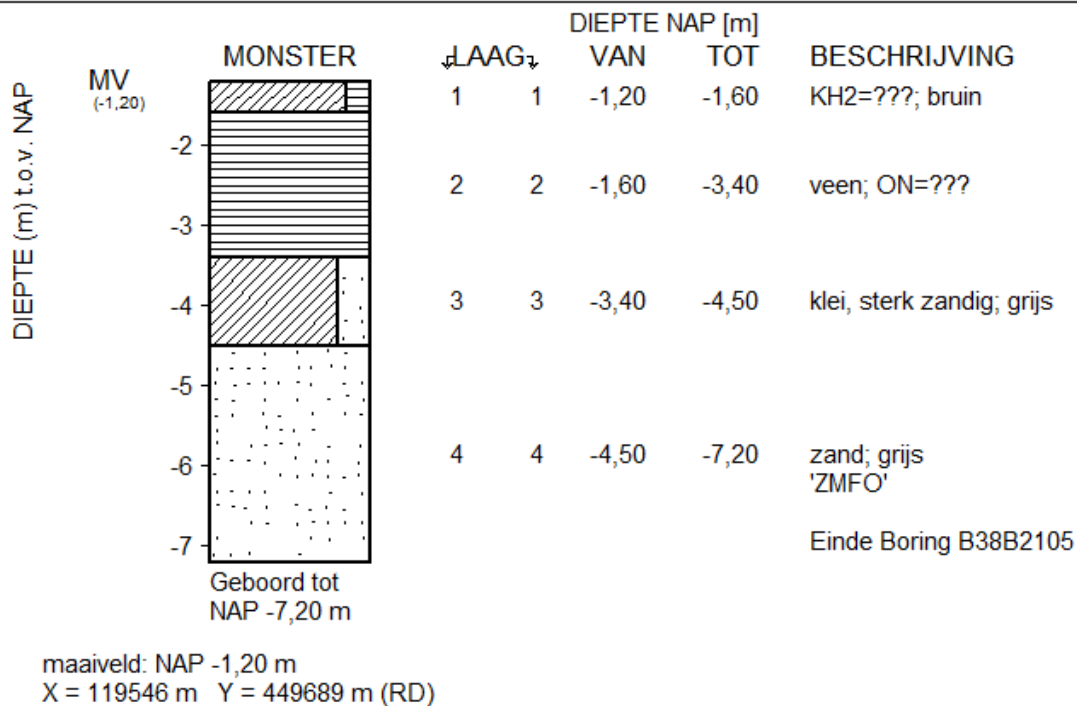


Noort Syde II – variant 5

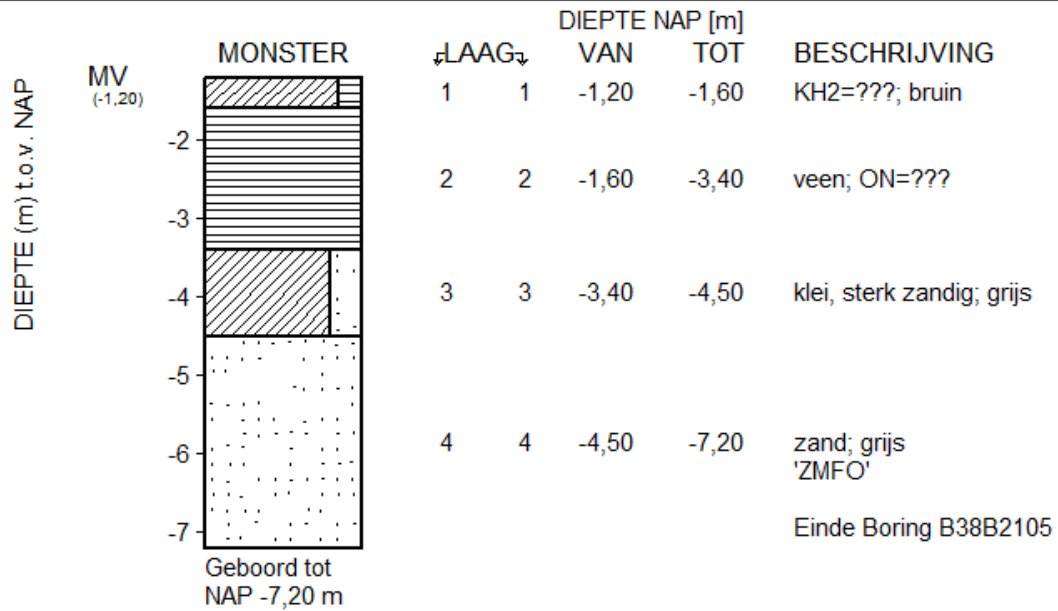
Bore Plot: B38B2103.gef



Bore Plot: B38B2105.gef



Bore Plot: B38B2105.gef



maaiveld: NAP -1,20 m
X = 119546 m Y = 449689 m (RD)