



KERNRANDZONEVISIE TAPPERSHEUL III

OUDEWATER



KuiperCompagnons

07.11.19 werknummer 619.121.90



Opgave

Oudewater ligt in het Groene Hart in de meanderbocht waar de Lange Linschoten samenkomt met de Hollandse IJssel en wordt omsloten met ruim bemeten open landschap. De kernrand van de stad is beeldbepalend en vormt een belangrijke overgang van stad naar landschap.

Er spelen verschillende ontwikkelingen in de oostelijke kernrandzone Tappersheul III, zoals de mogelijke verplaatsing van het zwembad en de 200m skeelerbaan vanaf de Statenlandlocatie naar de locatie Tappersheul III en de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe sporthal. Naast de verplaatsing van het zwembad en de skeelerbaan betreft het ook de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein Tappersheul III op de overgang naar het veenweidelandschap. De gemeente wil in samenspraak met de Provincie een gedegen ruimtelijke kernrandzonevisie voor het plangebied Tappersheul III dat ligt aan de oostelijke kernrand van Oudewater vanaf de polderwetering tot aan de Broekkade.

De kernrandzonevisie gaat uit van een visie voor de overgang van de kern en het landschap waarin de nieuwe functies een plek dienen te krijgen. De sportvoorzieningen hebben vooral een sociale betekenis voor de kern. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de zone zijn van belang om een duurzame kernrand voor de toekomst te borgen. Een belangrijk onderdeel van de op te stellen visie zijn ook de stad-landverbindingen, de landschappelijke inpassing, de zichtlijnen en de te realiseren watercompensatie.

De kernrandzonevisie is een ruimtelijke visie waarin geregeld is waar en onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn en recreatieve, landschappelijke en natuurdoelen kunnen worden gerealiseerd. De visie is een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.



Beleid

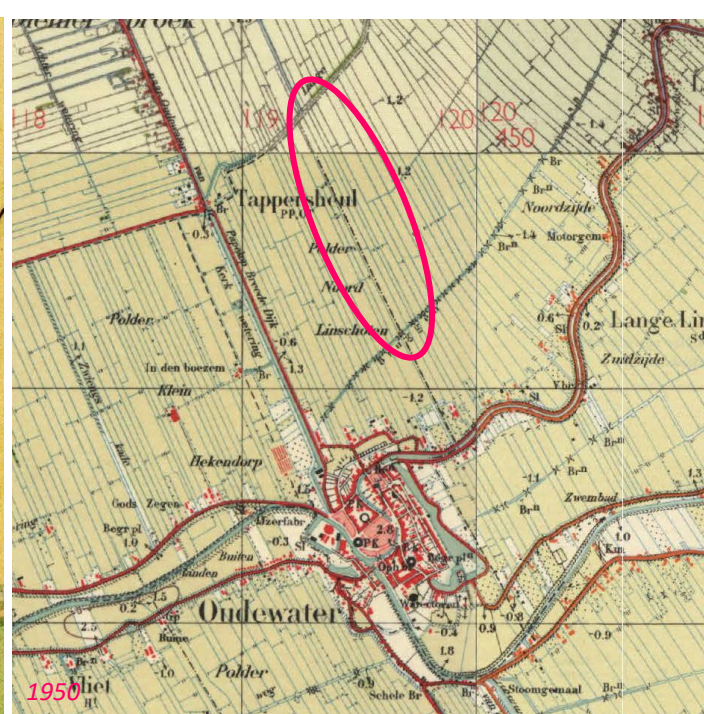
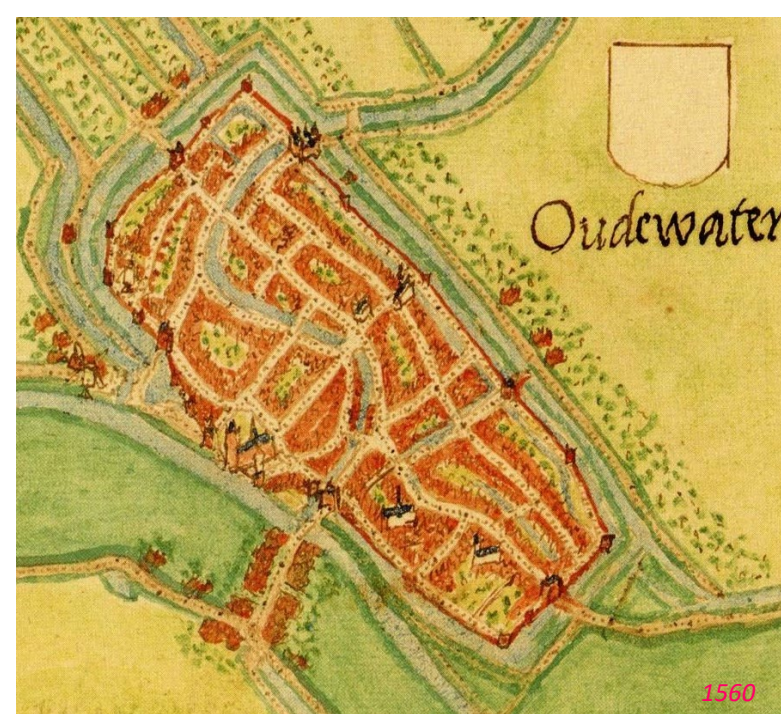
Kernrandzone PRS

In het provinciaal beleid, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de ruimtelijke ambities opgenomen die bijdragen aan het aantrekkelijk houden van de leefomgeving in de toekomst. Middels het rode contouren beleid en de regels vanuit de PRV wordt gestreefd die ruimtelijke ambities te kunnen volbrengen. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie heeft de provincie aangegeven dat kwaliteit centraal staat en stimuleert gemeenten een integrale kernrandzonevisie op te stellen waarin de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vastgelegd én hoe dat kan worden verbeterd. Daarnaast is het de bedoeling om voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen ruimtelijke kaders aan te geven.

De kernrandzone-oost Tappersheul III in Oudewater biedt de mogelijkheid om op deze locatie nieuwe stedelijk gelieerde functies, zoals de sportvoorzieningen, te realiseren, mits wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering. Het gaat hier namelijk om functies met een sociaal karakter voor de kern. Verder zorgt de watercompensatie (vanuit de Lange Linschoten) die in het gebied dient te worden gerealiseerd ook voor een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de kernrandzone.

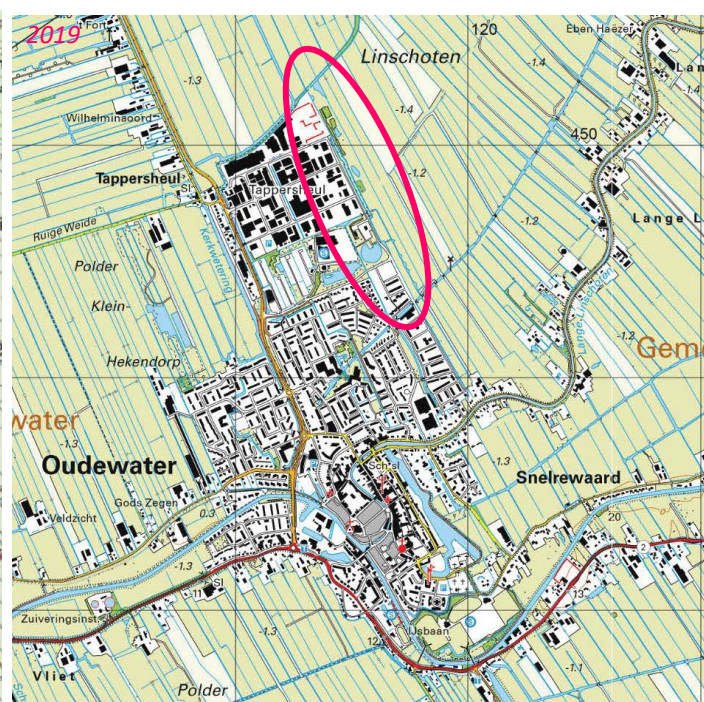
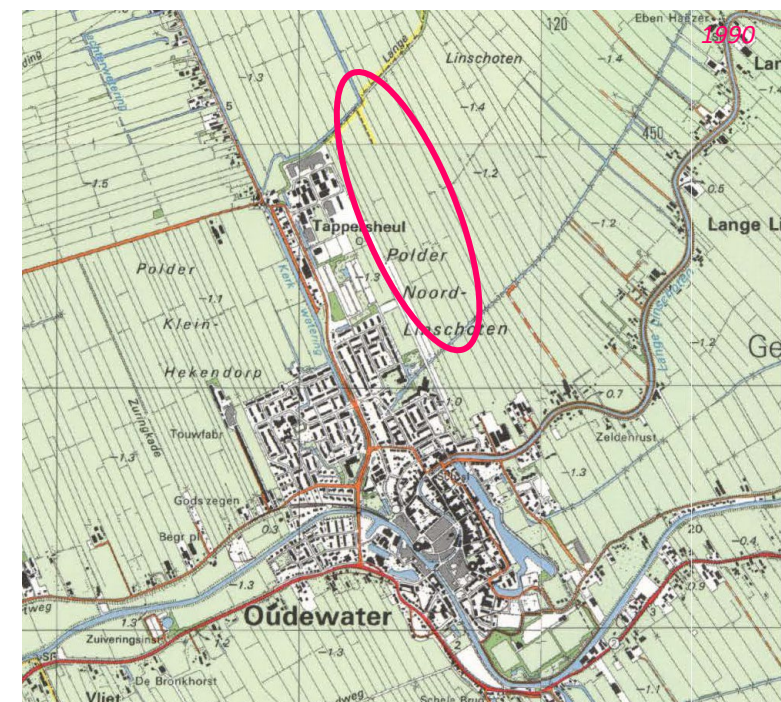
Ook het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, goede verbindingen met zowel de kern als met bestaande ommetjes en een landschappelijke fraaie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied zijn belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de kernrandzonevisie. Daarnaast is een duurzame invulling van de kernrandzone essentieel om te voorkomen dat het over een paar jaar weer op de schop gaat.

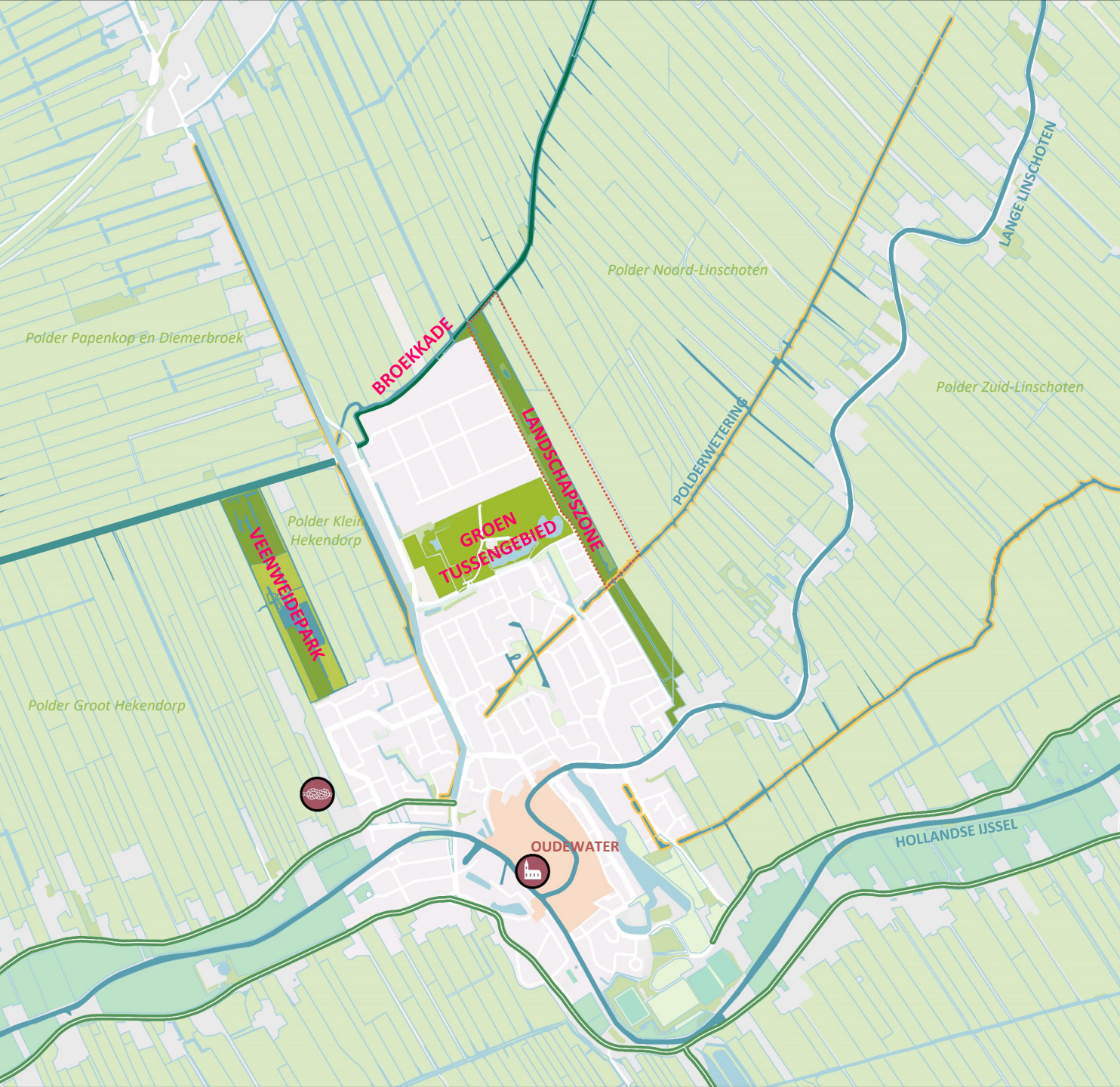




Historische ontwikkeling oostelijke kernrandzone

- Ontstaan vesting Oudewater 1100 (onderdeel Oude Hollandse Waterlinie), stadsrechten 1265, stedelijke groei heeft hoofdzakelijk na 1950 aan de noordzijde van de stad plaatsgevonden.
- Bedrijventerrein Tappersheul is grotendeels ontwikkeld in de jaren '70. het oostelijk deel is ontwikkeld begin van deze eeuw. Het bedrijventerrein ontleent aan haar naam aan het buurtje Tappersheul.
- In de landschapszone is de historische kavelstructuur van de Linschoter Noord-polder nog herkenbaar aanwezig
- Aan de noordzijde van de kernrandzone en het bedrijventerrein ligt de historische Broekkade en aan de zuidzijde de polderwetering





Landschappelijke context

- Oudewater ligt aan Hollandse IJssel en de Lange Linschoten en is uitgegroeid in het open veenweidegebied van het Groene Hart
- Oudewater heeft 2 karakters:
 - historische vesting, compacte en besloten kern met markante kerktorens, touwslagerij, etc.
 - dorpse uitbreidingswijken grenzend aan de polder
- Karakteristiek: Oudewater aan de Hollandse IJssel en door weidsheid omsloten
- Het plangebied grenst aan de open veenweidepolder Noord-Linschoten met de karakteristieke opstreckende verkaveling
- Het plangebied ligt opgespannen tussen de polderwetering en de markante groene achterkade, de Broekkade. Deze lange polderlijnen: polderwetering en achterkade vormen een krachtig lijnenspel in de open polderruimte met een eigen schoonheid
- De bestaande landschapszone is een bufferzone/overgangszone tussen kern en buitengebied en heeft een half-open karakter
- Tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe uitbreidingswijken ligt een groen tussengebied wat de verschillende polders met elkaar verbindt

LANDSCHAPSTYPES

	Veenweide gebied		Groen tussengebied
	Uiterwaardenlandschap van de Hollandsche		Landschapszone
	Hollandsche IJssel		Veenweidepark
	Lange Linschoten		Polderwetering
	Dijklijnen		Groene achterkade
	Bebouwingslinten		Begrenzing plangebied



DOOR WEIDSHEID OMSLOTEN



groene beplante achterkaden



water, weide en wilgen



polderweteringen



KERNKWALITEITEN POLDER

Openheid

Waard met linten en beplante achterkaden

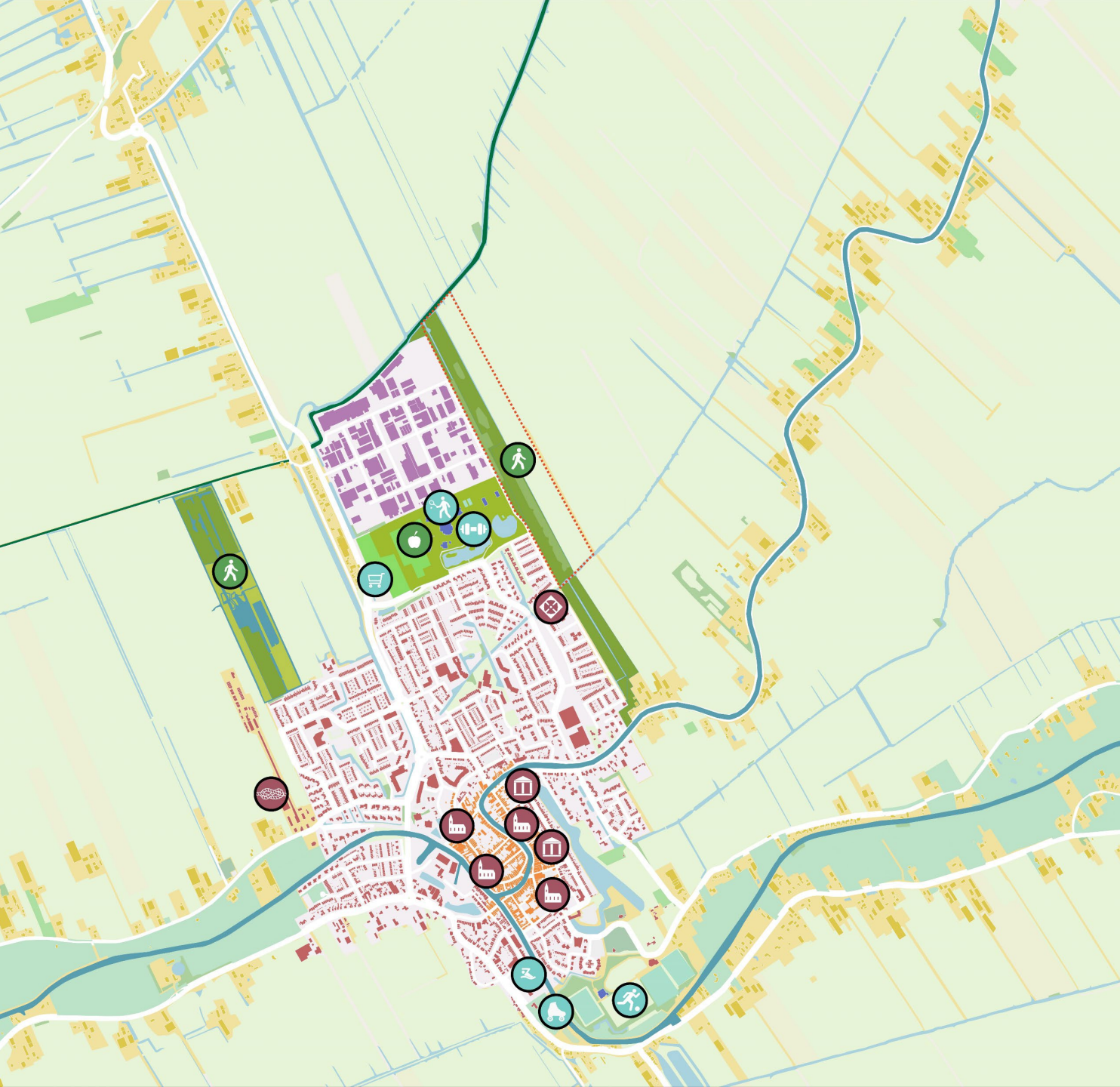
Veenweidekarakter (cope-ontginning)

Landschappelijke diversiteit

Rust & stilte



open polderlandschap



Ruimtelijke en functionele opbouw Oudewater

- Concentratie van maatschappelijke en centrumvoorzieningen in de historische stadskern
- Het bestaande bedrijventerrein is als een aparte enclave los van het woongebied ontwikkeld
- Het groene tussengebied tussen de bedrijven en de nieuwe uitbreidingswijken bevat diverse maatschappelijke functies, zoals sportvoorzieningen en volkstuinen
- Enkele maatschappelijke voorzieningen zoals het zwembad en de skeelerbaan kunnen indien mogelijk worden verplaatst naar de kernrandzone-oost
- Vanuit het woongebied en het bedrijventerrein zijn weinig zichtlijnen naar het open landschap
- Zichtlijnen naar Oudewater met de kerktorens, de schoorsteen van de touwslagerij als oriëntatiepunten

FUNCTIES & GEBRUIK

 Woongebied	 Cultuurhuis	 Recreatieve uitloopzone
 Oud stadscentrum	 Touwslagerij	 Volkstuinen
 Lintbebouwing	 Zwembad	 Begrenzing plangebied
 Bedrijventerrein	 Tennisvereniging	
 Sportvelden	 Sportvoorzieningen	
 Museum	 Voetbalvereniging	
 Kerk	 Supermarkt	



silhouet zuidzijde; kleinschalige bebouwing in groene mantel met kerktorens en schoorsteen touwslagerij als hoogtepunten

Gezicht op Oudewater

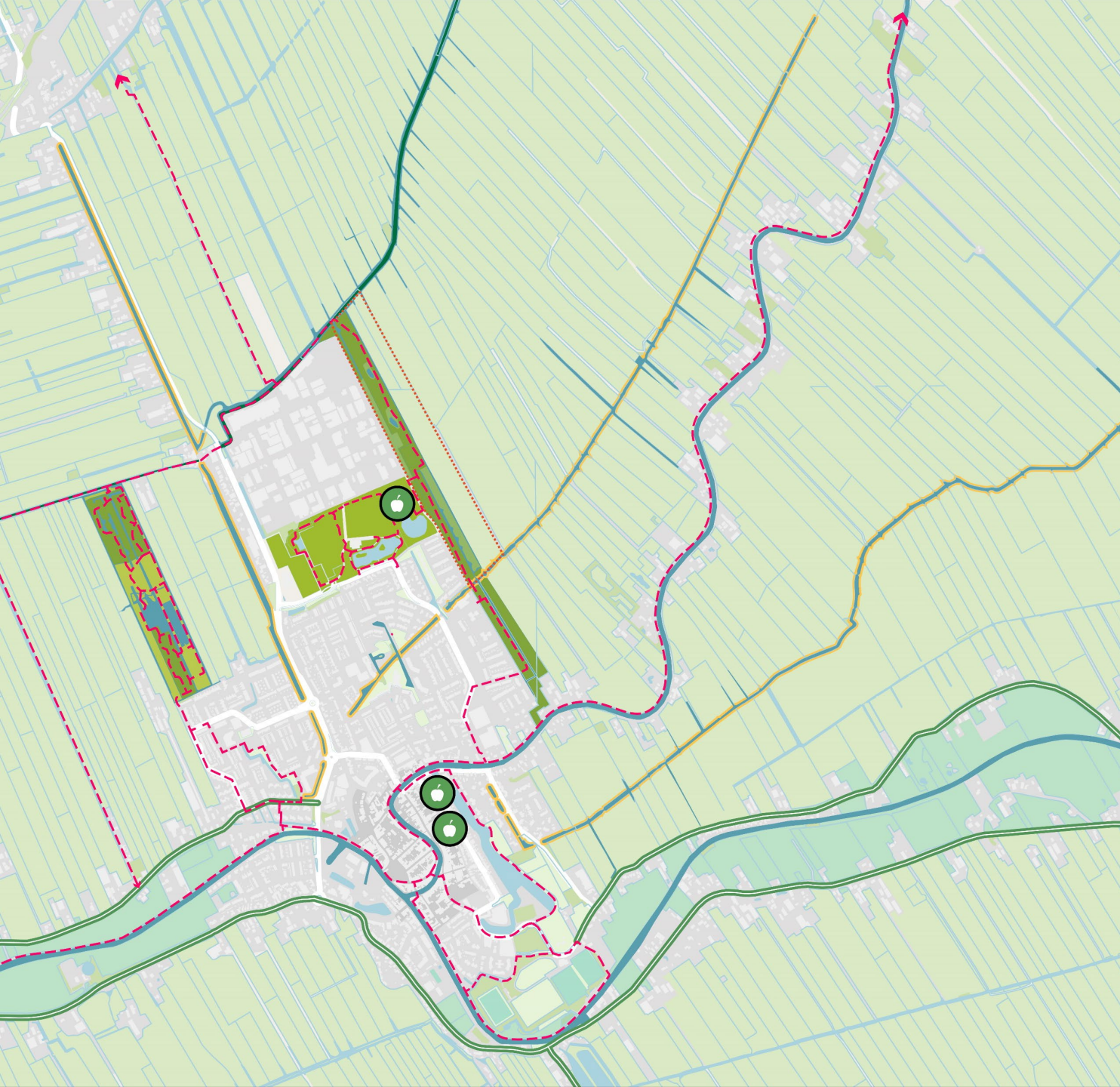
*2 gezichten: historische vesting versus groene kernrandzones aan de polder
Kansen voor een nieuw kernrandsilhouet oost*



silhouet noordzijde; kernrand begrensd met beplante achterkade



verkenning nieuw kernsilhouet oostzijde; duurzame landschapszone met ruimte voor recreatie, waterberging ecologie, sportvoorzieningen en bedrijfskavels



Recreatieve routes & eetbaar Oudewater

- Beperkte toegankelijkheid en aansluiting van recreatieve routes vanuit de landschapszone naar het woongebied en het bedrijventerrein
- Relatie tussen landschapszone en groene tussengebied mist
- Beperkte toegankelijkheid veenweidelandschap. De Broekkade is verbonden met het middels een bruggetje. Er is een wens om de kade verder toegankelijk te maken, maar vanwege de verschillende eigenaren van de kade is dit lastig
- De gebruikswaarde van de landschapszone is zeer extensief
- In het groene tussengebied is vanuit het bredere stadsinitiatief Eetbaar Oudewater een eet- en beweegtuin gerealiseerd op het Toleind, met een parcours bestaande uit een 5-tal trimtoestellen in een eetbaar landschap met fruitbomen en allerlei eetbare planten en kruiden voor 'wildplukken' (bermsnacken)

RECREATIEVE ROUTES

← - Recreatieve routes

 Eetbaar Oudewater

 Begrenzing plangebied



Ecologie

- De lange polderlijnen: de boezemvaarten, polderweteringen en molenvlieten zijn de dragers van de natte ecologische structuur, de achterkaden, dwarskaden en tiendwegen van de droge ecologische structuur
- In de landschapszone zijn diverse natuurwaarden te vinden en is de biodiversiteit hoog door diversiteit in beplanting en afwisseling van landschapselementen
- De landschapszone is deels leefgebied van de heikikker met paddenpoelen, struweelbeplanting, ruig grasland, etc.
- Het plangebied dient deels als leef- en rustgebied voor één ransuil. De groene Broekkade en bomen langs de Iepenweg worden mogelijk gebruikt door de ransuilen als verbindingselement /vliegroute tussen hun verblijf-, rust- en foerageergebieden.

ECOLOGIE

	Veenweide gebied		Polderwetering
	Uiterwaardenlandschap van de Hollandsche IJssel		Beplante kade
	Hollandsche IJssel		Ecologische verbindingzone
	Lange Linschoten		Leef- & rustgebied heikikker
	Dijkclinten		Leef- & rustgebied ransuil
	Landschapszone		Begrenzing plangebied
	Water- en moerasplanten		



Kernkwaliteiten studiegebied

- 1 Veenweidelandschap:**
 - Openheid veenweidegebied
 - Karakteristieke strokenverkaveling (cope-ontginningen)
 - Zichtlijnen
 - Koeien in de wei/weidevogels in de open weidegebieden
- 2 Landschapszone:**
 - Half-open landschappelijke zone met ecologische en recreatieve verblijfskwaliteit
 - Diverse landschapselementen, zoals bosjes, boomgroepen, sloten, poelen, grasland en struipaden
 - Deels leefgebied heikikker en ransuil
- 3 Groene tussengebiet:**
 - Verbindt het woongebied en bedrijventerrein
 - Maatschappelijke functies: supermarkt, volkstuinten, sportvoorzieningen, etc.
 - Waterpartijen en wandelpaden
 - Eetbaar Oudewater en beweegtuin
- 4 Polderwetering**
 - Natte ecologische structuur
- 5 Broekkade als begrenzing groene kernrand**
 - Beplante groene achterkade
 - Deels toegankelijk tot aan Landschapszone
 - Droge ecologische structuur
- 6 Polderlint aan Kerkwetering**



KERNRANDZONE

Landschapszone Tappersheul - polderwetering

OMGEVING



Weinig relatie met het open polderlandschap



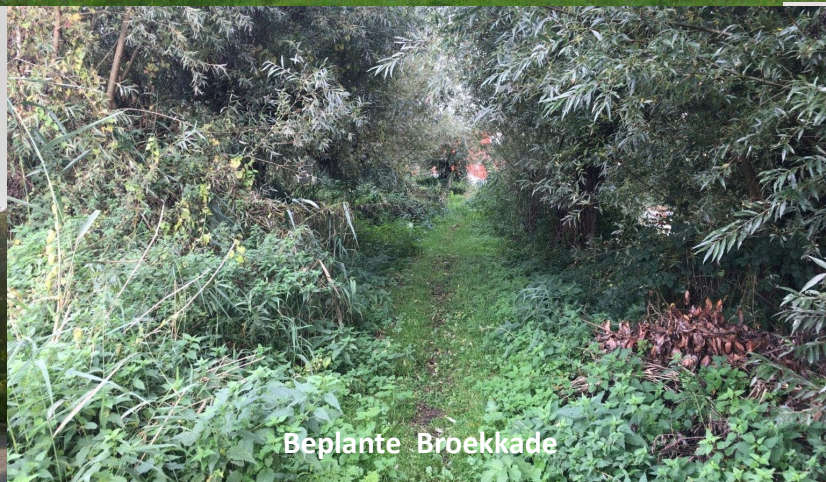
Waterpartij groen tussengebied



Eetbaar Oudewater & beweegtuin



Tappersheul heeft weinig relatie met het landschap



Bepante Broekkade



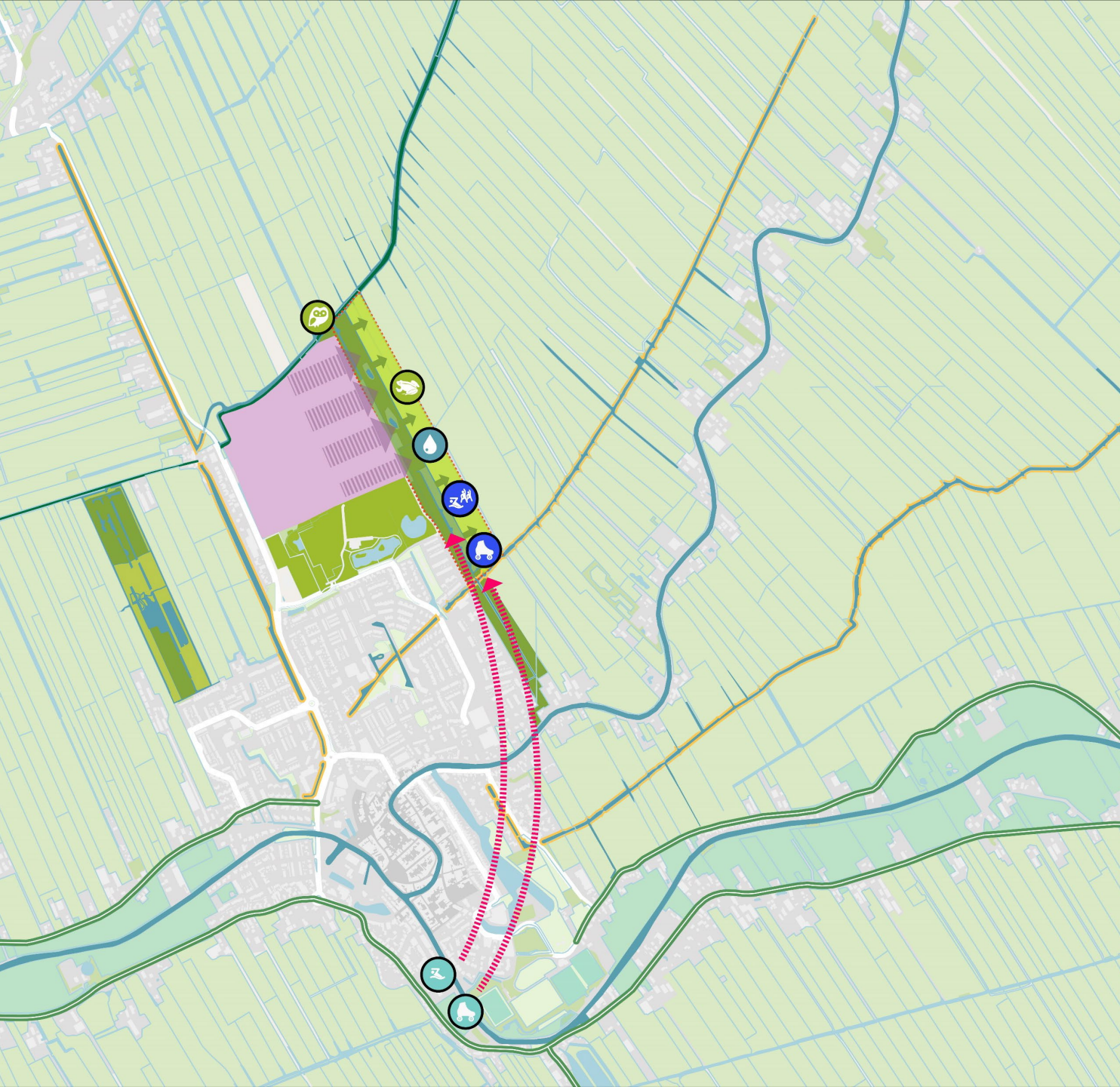
Landschapszone woongebied: wonen aan het landschap



Aandachtspunten huidige situatie

- Landschapszone is nu alleen ingericht als afscherming van het bedrijventerrein en heeft hierdoor bewust weinig zichtrelaties op het landschap
- Beperkte toegankelijkheid van de landschapszone zowel vanuit de kern als het landschap
- Geen relatie tussen landschapszone en het groene tussengebied bij Toleind
- Iepenweg wordt teveel gebruikt als vrachtwagenparkeerterrein





Ontwikkelingen

- Uitbreiding bedrijventerrein Tappersheul met ca 3 ha het landschap in
- Compensatie leef- en rustgebied heikikker
- Compensatie leef- en rustgebied ransuil
- Verplaatsing zwembad en 200m skeelerbaan vanuit Statenland naar kernrand-oost
- Zwembadinitiatief vanuit bewoners
- Mogelijke ontwikkeling sporthal i.c.m. nieuw zwembad
- Ruimte voor extra watercompensatie Waterschap (3500 m2 of 5000 m2?) vanuit Linschoten

De nieuwe voorzieningen worden geplaatst in de huidige landschapszone. De huidige landschapszone schuift hierdoor op. Dit betekent dat er een nieuwe landschapszone dient te worden ontwikkeld aan de rand van de nieuwe voorzieningen.

ONTWIKKELINGEN

 Uitbreiding bedrijventerrein

 Herlocatie zwembad en skeelerbaan

 Ontwikkeling nieuwe landschapszone

 Huidige locatie zwembad

 Huidige locatie skeelerbaan

 Ontwikkeling nieuwe locatie zwembad

 Mogelijke ontwikkeling nieuwe locatie sporthal

 Ontwikkeling nieuwe locatie skeelerbaan

 Ruimte voor watercompensatie

 Compensatie rust- en leefgebied Heikikker

 Compensatie rust- en leefgebied Ransuil

 Begrenzing plangebied



**gebruikswaarde
belevingswaarde
toekomstwaarde**

Kernrandzonevisie

De kernrandzonevisie is er op gericht bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om nieuwe initiatieven beter in samenhang te kunnen beoordelen. De visie geeft hiermee het raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen het raamwerk ontstaan er mogelijkheden om nieuwe initiatieven een plek te geven.

Wat is een kernrandzone?

- Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin ruimte voor diverse (lokale) functies, zoals stedelijk gelieerde functies op het gebied werken, recreatie en ontspanning.
- De voorzieningen in de overgangszone (kernrandzone) dienen ruim ingebed te worden in een landschappelijk raamwerk dat aansluit bij de landschappelijke kenmerken van het gebied.
- Ook dienen er goede recreatieve aansluitingen te worden gerealiseerd die het recreatieve gebruik van de zone versterken.



Kansen voor de nieuwe kernrandzone oost

- *Landschapszone als polderpark, half-open landschapszone met ecologische en recreatieve kwaliteit*
- *Zichtrelaties landmarks en bijzondere plekken in de kern en het landschap behouden*
- *Nieuw sportcluster koppelen aan sportvoorzieningen in groen tussengebied Toleind*
- *Inspannen: sport en ontspannen: natuurbeleving in de landschapszone*
- *Zwembad mogelijk in combinatie met sporthal als blikvanger*
- *Verkenning mogelijkheid zwembad vlonder/landschapsbalkon aan de polder*
- *Vrije zichtrelaties naar de polder*
- *Voortbouwen op bestaande landschapsstructuren en landschapselementen: polder, water, weide, wilgen, bosjes, etc.*
- *De polder beleven: robuust agrarische poldersfeer*
- *Historie zichtbaar: polderpatroon, polderkade, polderwetering*
- *Ruimte voor avontuurlijk en natuurlijk spelen (griendje, wilgenkunst, etc.)*
- *Ruimte voor watercompensatie op gebiedseigen wijze*
- *Het water beleefbaar maken*
- *Verblijfsplek en route creëren in de nieuwe landschapszone parallel aan het veenweidelandschap*
- *Toegankelijkheid vergroten en routes verbinden vanuit het woongebied en het bedrijventerrein met de nieuwe landschapszone*
- *Forse bedrijfsgebouwen omzomen met groene massa waardoor eenheid ontstaat en afscherming van de bedrijven naar het landschap*





BOUWSTENEN VOOR EEN DUURZAME KERNRANDZONE

NATUURINCLUSIEF

ecologische oevers, poelen voor voortplantingswater heikikker, landhabitat: ruigtes, kruidige gewassen, griend, rietvelden, etc.
2 kunstnesten groene kade voor de ransuil, inheemse vegetatie, biodiversiteit, natuurbeleving, natuurlijk spelen, struinpaden

DUURZAAM WATERSYSTEEM

hemelwaterberging, zichtbaar afkoppelen, verschillende watertypen versterken (wetering, poelen, slotenpatroon)

DUURZAME TERREININRICHTING

minimaliseren verharding, maximaal ruimte voor groen, duurzame verlichting, elektrische oplaadpunten, grasparkeren, struinpaden

DUURZAME VOORZIENINGEN

duurzaam materiaalgebruik, groene daken, gescheiden afvalinzameling, geïntegreerde zonnepanelen, etc.





BOUWSTENEN VOOR DE NIEUWE LANDSCHAPSZONE



*Polderlandschap
Poldersingel
Buitenpaden
Poelen
Bosjes, ruigtes, grienden
Vochtig kruiden grasland
Poldersloten*





Visiekaart kernrandzone Tappersheul III

VERSTERKEN LANDCHAPPELIJK RAAMWERK

-  Ontwikkeling nieuwe landschapszone met ecologische en recreatieve verblijfskwaliteit
-  Behouden en versterken huidige landschapszone
-  Behouden en versterken van het veenweidelandschap (openheid bewaren)
-  Behouden en versterken polderwetering met ecologische oever
-  Behouden en versterken groene kade
-  Behoud, herstel en ontwikkeling robuuste groen-blauwe structuur langs de lepenweg
-  Behouden en versterken groen tussengebied
-  Behouden en versterken veenweidepark

ONTWIKKELEN NIEUWE LOKALE FUNCTIES KERNRAND

Ontwikkeling sport & bedrijfscluster in groen tussengebied

-  Ontwikkeling nieuw zwembad en zorgvuldige landschappelijk inpassing
-  Ontwikkeling mogelijke nieuwe sporthal in combinatie met zwembad en zorgvuldige landschappelijk inpassing
-  Ontwikkeling skeelerbaan met zorgvuldige landschappelijke inpassing
-  Ontwikkeling bedrijfsverzamelgebouw met zorgvuldige landschappelijke inpassing

Ontwikkeling bedrijfszone

-  Ontwikkeling overgangzone met ruimte voor landschappelijke inpassing duurzame bedrijfskavels

VERSTERKEN ECOLOGIE EN VERGROTEN WATERBERGEND VERMOGEN

-  Nieuw rust- en leefgebied creëren voor heikikker als compensatie
-  Nieuw rust- en leefgebied creëren voor ransuil als compensatie en plaatsen 2 kunstnestplaatsen
-  Ruimte voor waterberging creëren met zoveel mogelijk behoud van bestaande waterstructuren

DE KERNRAND ONTSLUTEN

-  Verbeteren van stad-land verbindingen en behouden en versterken van zichtlijnen (eventueel gekoppeld ontsluiting bedrijfskavels)
-  Bestaande recreatieve route
-  Ontwikkelen nieuwe recreatieve routes met bruggetjes

BEHOUDEN BESTAANDE VOORZIENINGEN

-  Bedrijventerrein
-  Woongebied
-  Lintbebouwing
-  Volkstuincomplex
-  Supermarkt
-  Cultuurhuis
-  Sport- en speelvoorzieningen
-  Eetbaar Oudewater



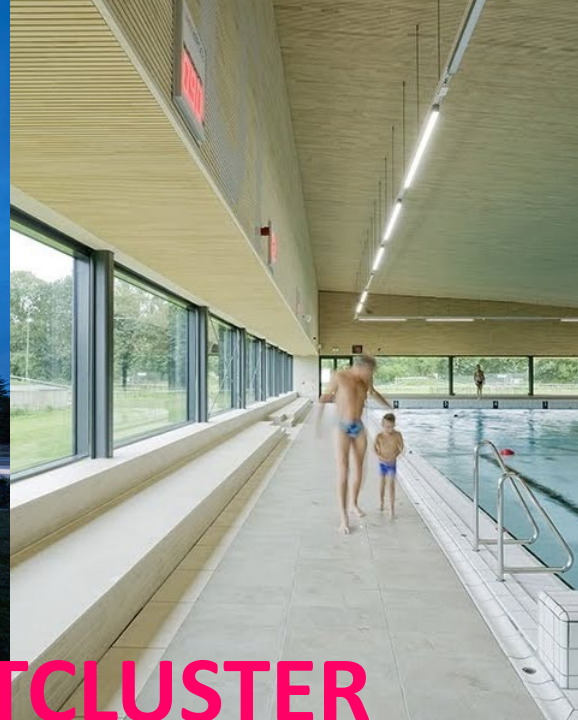
Visie kernrandzone Tappersheul III

- Ontwikkelen landschappelijke overgangszone tussen landschap en kern waarin de nieuwe functies (bedrijven en sportcluster) landschappelijk ingepast worden middels streekeigen landschapselementen
- Nieuwe ecologische landschapszone ontwikkelen als natuurgebied waarin streekeigen landschapselementen zijn opgenomen, zoals natte graslanden, rietlanden, brede sloten met natuurlijke oevers en poelen voor waterberging, broekbosjes, grienden, boomgaard (eetbaar Oudewater) en recreatieve wandelpaden, bruggetjes, enkele verblijfsplekken en avontuurlijke spelen. De nieuwe landschapszone dient als ecologische stapsteen en als groene bufferzone voor natuur en recreatie/beleving en ontnemt het deels het zicht op de nieuwe bedrijfskavels
- Ruimte voor natuur en ecologie in de landschapszone: nieuw leefgebied voor de heikikker (compensatie paddenpoelen), verbinden en versterken van groene structuren, nieuw leefgebied voor de ransuil: plaatsen 2 kunstnestplaatsen Broekkade
- Versterken waterstructuur: in de landschapszone ruimte voor watercompensatie creëren met behoud en versterking van zoveel mogelijk bestaande waterstructuren
- Nieuw polder-/buitenpad als doorgaande recreatieve wandelroute parallel aan het landschap vanaf het bestaande bruggetje aan de Broekkade naar de bestaande landschapszone nabij de polderwetering met goede verbindingen vanuit het woongebied en het bedrijventerrein met de nieuwe landschapszone en het landschap
- Ruime groene bufferzone en verbinding tussen bedrijfskavels en nieuw sportcluster in aansluiting op het bestaande groene tussengebied en met zicht op het polderlandschap
- Sportcluster en bedrijfsverzamelgebouw als bijzondere bebouwingsaccenten in het verlengde van het groene tussengebied in de nabijheid van de tennis, fitness, skatebaan, etc.
- Onderscheid in inspannen en ontspannen
Inspannen: sportcluster, Ontspannen nieuwe landschapszone: natuurbeleving
- Iepenlaan ontwikkelen als groenblauwe drager tussen bestaand bedrijventerrein en de nieuwe uitbreiding, met behoud van bestaande waterstructuur
- Zichtlijnen het landschap in, vanuit de bestaande dwarswegen (eventueel gekoppeld aan ontsluiting bedrijfskavels)
- Groen en duurzame bedrijfsgebouwen, sportvoorzieningen en terreininrichting



LANDSCHAPSZONE RUIMTE VOOR ECOLOGIE, WATER & NATUUR BELEVEN





INSPIRATIEBEELDEN SPORTCLUSTER



ZWEMMEN, ZONNEN, SPORTEN & SKEELEREN



