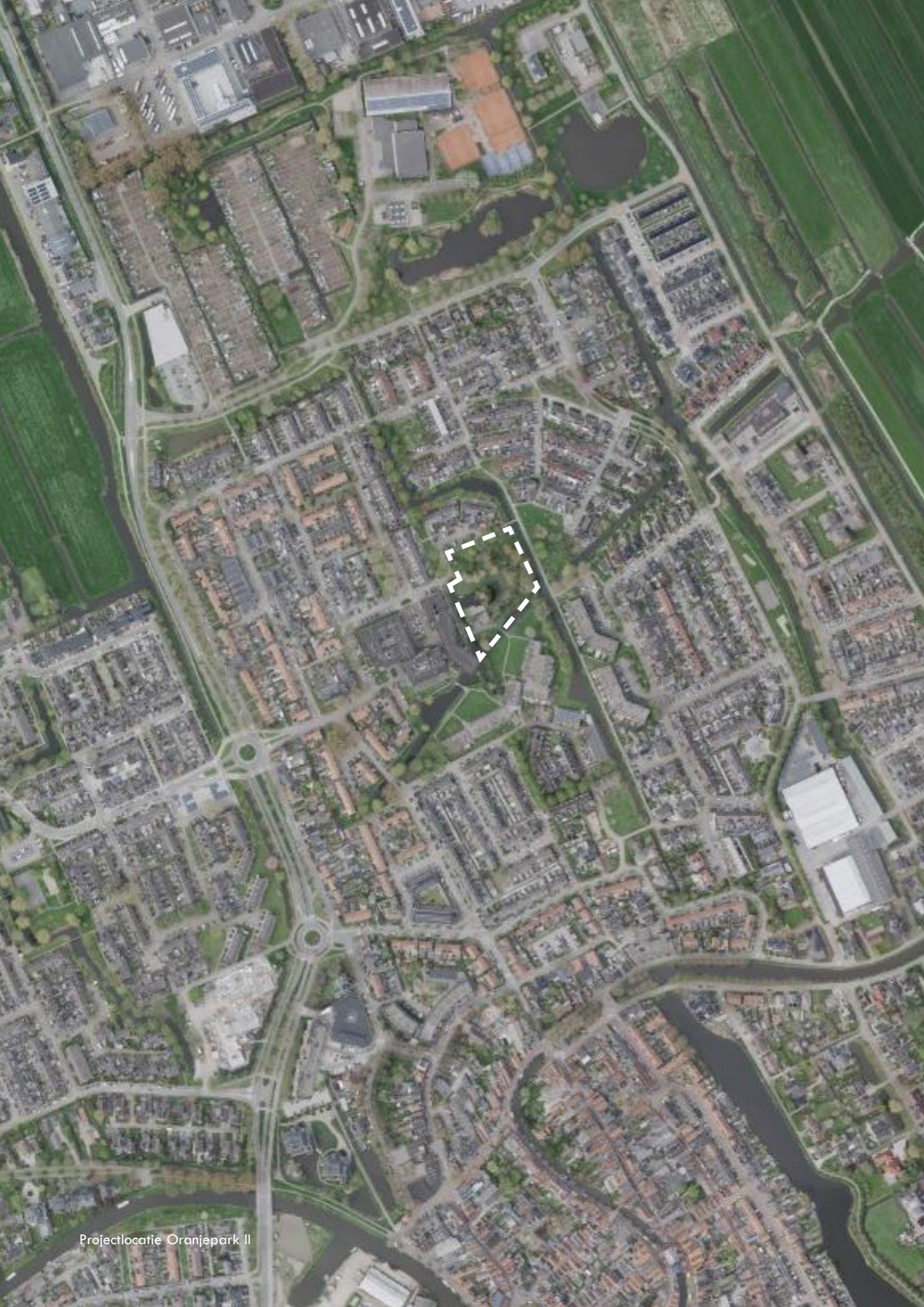


Ontwikkeling Oranjepark II

- Stedenbouwkundige uitgangspunten -

mei 2024





Projectlocatie Oranjepark II

Inleiding

Oranjepark II ligt in de wijk Brede Dijk aan de rand van het centrum van Oudewater. In 2009 is door de Woningraat met een plan van 18 woningen geparticipeerd met de omgeving. Dit plan heeft destijds de gemeente niet bereikt.

In 2017 is de planvorming weer opgepakt en is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van 29 sociale huurwoningen. In samenspraak met de Woningraat en gemeente is de locatie bekeken op kansen en aandachtspunten. In 2020 is een haalbaarheidsverzoek ingediend, waarop het plan 'haalbaar onder voorwaarden' is bevonden. Vervolgens is een intentieovereenkomst afgesloten met de Woningraat. Het door De Woningraat opgestelde Beeldkwaliteitplan is vastgesteld door het college. Deze variant wordt in dit document aangeduid als 'Model A'.

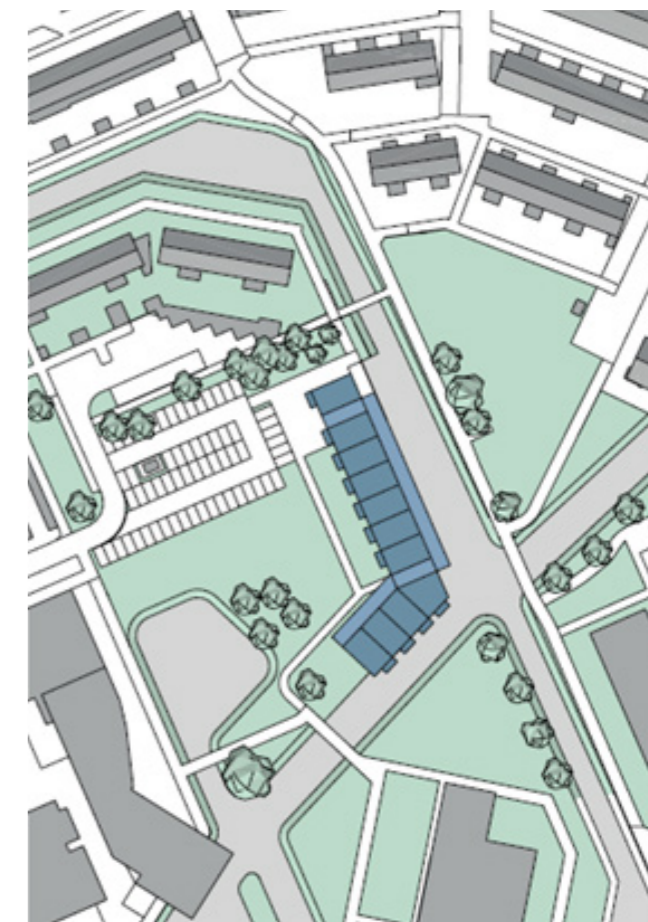
De gemeenteraad van Oudewater heeft op 7 juli 2022 de motie 'Kaders realisatie Oranjepark II' aangenomen waarin enkele uitgangspunten worden genoemd. De motie draagt het college op om "deze uitgangspunten te bespreken met De Woningraat" en "de woningbouwplannen aan deze uitgangspunten te toetsen". De Woningraat heeft als reactie hierop een alternatief model ontwikkeld, 'Model B'. 'Model B' gaat uit van een

oriëntatie langs de watergang (parallel aan het Van Zyllpad), hogere bebouwing (5 bouwlagen) en meer wooneenheden (50). De hogere bebouwing en het toegenomen aantal wooneenheden is niet verzocht in de motie aangenomen door de gemeenteraad. Dit initiatief komt vanuit De Woningraat. De woningnood wordt door De Woningraat als voornaamste reden genoemd voor het opschalen van de aantallen woningen binnen het projectgebied.

'Model A' is in 2022 uitgewerkt tot aan het bestemmingsplanproces. Dit model is stedenbouwkundig het meest gewenst gezien de situering van het gebouw, de bouwhoogte en de verhouding van de bebouwing tot de groene omgeving. Dit model past echter niet langer in de ambities kenbaar gemaakt door de gemeenteraad. Tevens heeft De Woningraat aangegeven dat dit model niet langer de voorkeur heeft door de acute woningnood. Om de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeenteraad vast te stellen en zodoende duidelijkheid te verschaffen aan De Woningraat, worden in dit document stedenbouwkundige uitgangspunten voorgesteld voor de ontwikkeling van Oranjepark II. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten wijken in sommige gevallen af van vigerend beleid.



Model A



Model B



1950



1970



1990



2023

Algemeen overzicht projectlocatie

Het projectgebied bevindt zich in een uitbreidingswijk van Oudewater uit de jaren '70. Daarvoor heeft deze locatie lange tijd als landbouwgrond gediend. Het bestaande water herinnert nog aan de oorspronkelijke ontginningsstructuur. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen met twee lagen en een kap. Aan de westzijde van het plangebied ligt wooncomplex Wulverhorst. Dit gebouw heeft 3 tot 4 bouwlagen. Het plangebied zelf is onderdeel van een belangrijke doorlopende groenstructuur.



Projectlocatie

Kaderstellend beleid

Om te komen tot een gewenste ontwikkeling in Oudewater is het belangrijk kennis te nemen van kaderstellende beleidsstukken die gelden voor de projectlocatie Oranjepark II te Oudewater.

Rijksbeleid

- *Ladder voor duurzame verstedelijking*
De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

- *Nationale Bouw- en woonagenda*
Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen

Provinciaal beleid

- *Omgevingsvisie provincie Utrecht*
De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt. Per thema zijn belangrijke keuzes gemaakt.

1. Stad en land gezond
2. Klimaatbestendig en waterrobuust
3. Duurzame energie
4. Vitale steden en dorpen
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw

- *Omgevingsverordening Provincie Utrecht*
In de Omgevingsverordening Provincie Utrecht staan de regels voor de fysieke leefomgeving. Zo'n twintig verordeningen, regelingen en besluiten zijn in 2021 samengevoegd in één provinciale (Interim) Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Link [Omgevingsverordening Provincie Utrecht](#)

Beleid Waterschap HDSR

- *Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam*
Het waterbeheerprogramma beschrijft onze ambities en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied, en hoe we daar samen met u aan willen werken.

- *De Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger*
In deze documenten staan de verbods- en gebodsbepalingen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken, wie welk onderhoud moet doen en wat de afmetingen moeten zijn.

Gemeentelijk beleid

- *Omgevingsvisie Oudewater*
In de omgevingsvisie staat hoe Oudewater haar leefomgeving de komende jaren gaat ontwikkelen, zodat iedereen goed kan blijven wonen, werken, leren en ontspannen. Link [Omgevingsvisie Oudewater](#)

- *Hoofdlijnenakkoord (2022 - 2026)*
Het Hoofdlijnenakkoord (2022 - 2026) is een coalitieakkoord op hoofdlijnen voor 2022 tot 2026 van de fracties VVD Oudewater, De Onafhankelijken en ChristenUnie-SGP. Link [Hoofdlijnenakkoord \(2022 - 2026\)](#)

- *Beleid Klimaatbestendig Oudewater 2050*
Om in nieuwbouwprojecten en reconstructies rekening te houden met de weersverandering, is het belangrijk dat iedereen, zowel de gemeente als de inwoners, weet wat van hen verwacht wordt. Deze verwachting is uitgesproken in het beleidsplan: klimaatbestendig 2050. In dit beleidsplan worden doelen gesteld aan de hand van 'klimaatlabels'. Deze labels laten zien hoe goed een bepaalde wijk is ingericht met kijk op het toekomstige weer. Het loopt (net zoals een energielabel) van A t/m E. Waarbij de A staat voor: volledig klaar voor de weersextremen (klimaatbestendig). Link [Beleid Klimaatbestendig Oudewater 2050](#)

- *Gemeentelijk waterbeleidsplan 2020-2024*
Het Gemeentelijk Waterbeleidsplan is het beleidskader voor hoe de gemeente Oudewater invulling geeft aan de gemeentelijke watertaken. Dit zijn de inzameling van afvalwater, omgang met hemelwater en grondwater. Link [Gemeentelijk waterbeleidsplan 2020-2024](#)

- *Aangescherpt bomenreglement 2017*
Regelement dat toeziet op het beschermen van bijzondere bomen in Oudewater middels een beschermde bomenlijst.

- *Woonvisie Oudewater*
De druk op de Oudewaterse woningmarkt is de laatste jaren enorm toegenomen. In de woonvisie Oudewater 2020-2025 staat het stimuleren van doorstroming centraal. Door middel van doorstroming wordt er ruimte gecreëerd voor starters en jonge gezinnen in bestaande woonwijken.

- *Nota parkeernormen Oudewater 2021*
Oudewater heeft als vestingstad een historisch karakter. Dit maakt ook dat de openbare ruimte niet is ingericht op hedendaagse maatvoeringen van onder meer de wegen en parkeerplaatsen. Om de dichtbebouwde stad leefbaar, bereikbaar en gastvrij te houden is de Nota parkeernormen Oudewater 2021 aangenomen voor nieuwe ontwikkelingen en transformaties. Link [Nota parkeernormen Oudewater 2021](#)

- *Fietsbeleidsplan Oudewater Fietst verder 2030*
Een belangrijke verplaatsingswijze in Oudewater is de fiets. Binnenstedelijke bestemmingen zoals de school, supermarkt en sportvereniging worden per fiets bereikt door inwoners van de stad en de kernen daarbuiten. Ook recreatief speelt de fiets in Oudewater een grote rol: inwoners en toeristen brengen graag een bezoek aan de binnenstad en genieten daarnaast van het buitengebied. En voor de bereikbaarheid van bestemmingen in de regio is de fiets in toenemende mate van belang. Link [Fietsbeleidsplan Oudewater Fietst verder 2030](#)

- *Laadvisie Oudewater 2030*
Visie met betrekking tot de te realiseren laadpalen in de gemeente Oudewater.

- *Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)*
Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte geeft alle richtlijnen weer wanneer er openbare ruimte ingericht wordt. Link [Handboek Inrichting Openbare Ruimte](#)

- *Nota kostenverhaal Oudewater 2018*
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het verhalen van kosten bij aangewezen bouwplannen verplicht. Daarnaast is de gemeente bereid om haalbaarheidsonderzoeken uit te voeren, maar de grondeigenaar moet zich dan wel verbinden aan de vergoeding van de gemeentelijke kosten.

- *Welstandsnota*
Bouwaanvragen worden getoetst op basisvoorwaarden door de Commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed Oudewater (COEO). Dit heet de Welstandsnota.

Gemeentelijke ambities

- *Convenant duurzaam bouwen in samenwerking met de Provincie Utrecht*
In het convenant komen de doelstellingen en richtlijnen voor duurzaam bouwen samen.

- *Groenblauwbeleid Oudewater 2020-2030*
Het groen en water zorgen in 2030 dat de leefomgeving aantrekkelijk, gezond en veilig zijn voor mens, dier en plant op het land en in het water. Door het optimaliseren van de belangrijkste groenblauwe structuur worden de ambities van de gemeente bereikt. Link [Groenblauwbeleid Oudewater 2020-2030](#)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Programma

- De woningen zijn voornamelijk bestemd voor sociale huur.
- De dierenweide wordt behouden. Wel kan deze verplaatst worden naar een andere locatie in de directe omgeving op eigen terrein.
- De bebouwing en de parkeerplekken met benodigde ontsluiting worden op eigen terrein gerealiseerd.

Volume

- Het woongebouw heeft maximaal 4 bouwlagen met eventueel een accent van 5 bouwlagen of een terugliggende 5e laag. Deze terugligging is minimaal 1,5 meter diep.
- De footprint van het woongebouw is even groot als de footprint van Model B.
- Het gebouw heeft een eenduidig volume zonder toegevoegde bijgebouwen en bergingen.
- In het midden van het gebouw wordt een doorgang gerealiseerd van minimaal 2 bouwlagen hoog en 5 meter breed. Deze doorgang wordt sociaal veilig ontworpen met zicht vanaf de woningen op de doorgang.

Architectuur

- De entrees van de woningen zijn goed zichtbaar en toegankelijk.
- De voorkanten van de woningen liggen aan de waterkant én aan de parkkant. Dat betekent dat het gebouw een alzijdig karakter krijgt.
- De (galerij)ontsluiting wordt zorgvuldig ingepast in de architectuur.
- De galerij is breed en heeft verblijfskwaliteit. Er is ruimte voor ontmoeting.
- De zone van de galerij grenzend aan de woningen vormt een overgang van semiopenbaar naar privé. Deze zone kan door de bewoners worden toegeëigend met ruimte voor een zitje, plantenbakken of een bankje.
- De plint is levendig. Dode gevels zonder ramen worden vermeden, ook aan de kopse kanten.
- Balkons steken maximaal 1,5 meter uit en worden geïntegreerd in de architectuur.
- Het gebouw ligt in het groen, als een object midden in het park. Het gebouw en het park worden als één geheel ontworpen.
- Installaties, goten, zonnepanelen en dergelijke worden mee-ontworpen in de architectuur.
- De architectuur is verfijnd en kent een rijke detaillering.

- Het kleurgebruik en de materialisering zijn ingetogen
- Het gebouw wordt ontworpen door een architect die geregistreerd staat in het architectenregister.

Openbare ruimte

- De inrichting van de openbare ruimte wordt gedaan conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
- Het groen en het park wordt door een landschapsarchitect ontworpen.
- Rondom het woongebouw wordt de ruimte als park ingericht. Het woongebouw en het park worden in samenhang ontworpen.
- Dit park heeft verblijfskwaliteit en biedt ruimte aan ontmoeting.
- Het park krijgt een hoogwaardige en groene inrichting en is klimaatadaptief.
- Het park en de paden sluiten aan op de bestaande groenstructuur en het omliggende langzaamverkeersnetwerk.
- De paden worden gemaakt van halfverharding en zijn goed te belopen met rollator of rolstoel.
- In het park worden rustpunten gemaakt.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en bestaande waardevolle bomen

- worden verplant wanneer deze voor de ontwikkeling moeten wijken.
- Langs de waterkant wordt een voetverbinding gerealiseerd die aansluit op de bestaande paden. Het talud aan het water is groen.
- De afstand van het gebouw inclusief eventuele voortuinen tot de waterkant is minimaal 6,5 meter.
- De overgang van privéwoningen naar groen en voetpad wordt zacht vormgegeven.
- Het nieuwe oppervlaktewater draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en houdt rekening met de cultuurhistorisch waardevolle oorspronkelijke ontginningsstructuren.
- Het park krijgt een natuurinclusieve invulling waarin o.a. rekening wordt gehouden met drachtplanten (planten die voeding geven aan insecten), de bloesemboom (zodat er altijd iets in bloei staat) en nest/ rustgelegenheid.
- In het gebied wordt gebruik gemaakt van natuurvriendelijke oevers.
- De verlichting van het plangebied zorgt voor een sociaal veilige ervaring van het park en het gebouw. Er wordt rekening gehouden met flora en fauna.
- De dierenweide en dierenverblijf hebben een rustige en natuurlijke uitstraling en worden landschappelijk in het park ingepast.
- Het hekwerk rondom de dierenweide wordt zo



Galerij nodigt uit om te ontmoeten, Corneliahof Pernis, Bureau Massa



Hoogwaardige inrichting openbare ruimte, Oosterpark Amsterdam, Buro Sant en Co

laag mogelijk.

- Voortuinen hebben een maximale diepte van 2 meter en hebben een natuurlijke afscheiding door middel van een lage haag van maximaal 1 meter hoog.
- Het bestaande trafohuisje wordt groen ingepast.

Mobiliteit en parkeren

- De verbinding tussen het van Zyllpad en de Prins Bernardstraat wordt als volwaardig fietspad ingericht in afstemming met het project 'Reconstructie Brede Dijk Oudewater'.
- De vigerende parkeernorm voor fietsen en auto's wordt aangehouden voor deze ontwikkeling.
- De parkeerplaats ligt in het noorden van het plangebied, aansluitend aan de bestaande parkeerplaatsen.
- De parkeerplaats wordt veilig ingericht.
- Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk half verhard uitgevoerd.
- Parkeerplaatsen worden met beplanting omzoomd en groen ingepast om het zicht op de auto's te beperken.
- Per 10 naastgelegen parkeerplaatsen wordt een plantvak gerealiseerd met boom.
- Fietsparkeren voor bezoekers wordt zorgvuldig ingepast in het groen.

- Fietsparkeren voor bewoners worden in pandig gerealiseerd.
- Elektrisch laden wordt gefaciliteerd.
- Inrichting en maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gedaan conform CROW.

Duurzaamheid

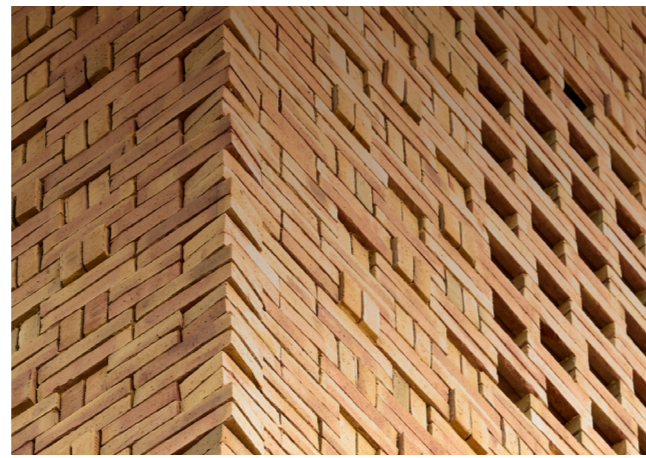
- Daken worden groen of bruin én hebben zonnepanelen.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen.
- Bij de bouw worden geen toxische materialen gebruikt. Hiervoor hanteren we de lijst 'Cradle to Cradle Certified™ Banned List of Chemicals'.
- Het gebouw wordt natuur inclusief ontworpen. In de gevel worden nest- en verblijfsplaatsen opgenomen voor locatiegebonden vogelsoorten, vleermuizen en bijen.

Milieu

- Tussen het verblijf van de dieren en woningbouw wordt een afstand van 30 meter gehouden. Indien een kleinere afstand wordt gehanteerd moet er onderbouwd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Ruimte voor ontmoeting



Het gebouw heeft een rijke detaillering



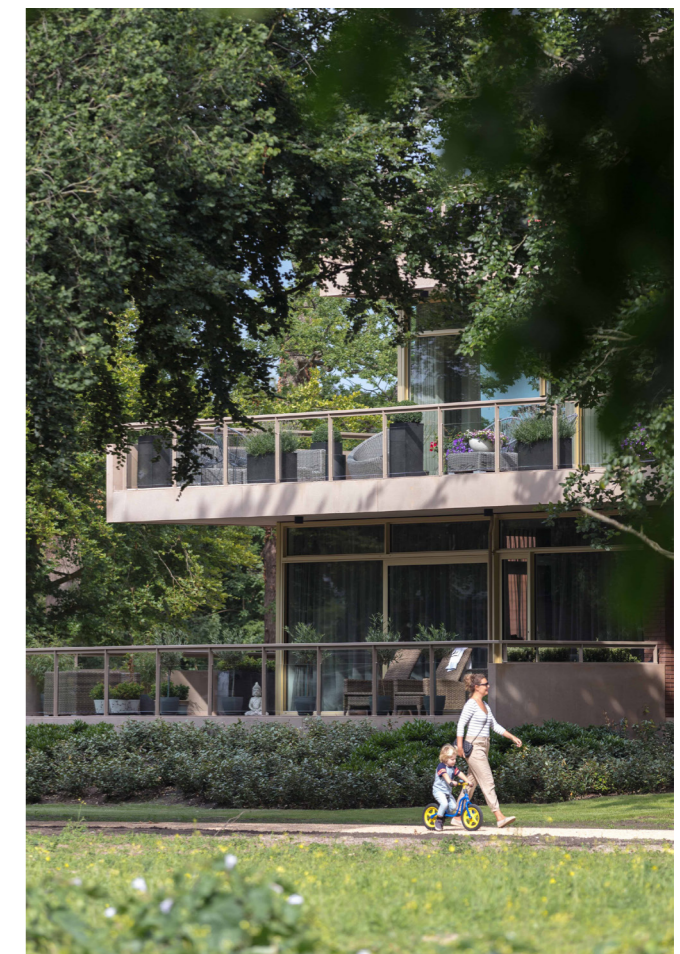
Natuurinclusief gebouw



Parkeren in het groen



Galerij integreren in architectuur



Het gebouw gaat een relatie aan met het park

Kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden



Legenda:

- Projectlocatie
- ▤ Indicatieve locatie bebouwing
- Hoogwaardig park
- Waardevolle bomen
- Parkeerlocatie
- Aansluitende voetpaden
- - - Doorgang
- ┌─┐ Voorkant gebouw
- Groen talud

