

ORANJEPARK II OUDEWATER

BEELDKWALITEITSPLAN
5 DECEMBER 2025



deltavormgroep



INHOUD

INLEIDING	4
CONTEXT	6
Historie	
Omgeving	
Brede Dijk	
Huidige beeldkwaliteit	
ONTWERP KADERS	18
Plangebied	
Omgevingsplan	
Omgevingsvisie Oudewater	
Woonvisie Oudewater	
Stedenbouwkundige uitgangspunten	
Parkeerplaatsen	
Welstandsnota	
Archeologie	
Bomenreglement	
Watercompensatie	
ONTWERP UITGANSPUNTEN	24
Type woning en ontsluiting	
Inpassing context	
Compact ontwerp	
Duurzaamheid	
Omgeving en parkeren	
Vergroening	
Water	
Weides	
Tuinen	
Wandel- en fietspaden	
Overdracht	
BEELDKWALITEIT	36
Beeldkwaliteit gebouw	
Beeldkwaliteit park	

INLEIDING

De eerste verkenning naar de mogelijkheden voor de inpassing van een nieuwe woongebouw op de Oranjepark locatie zijn in 2009 gedaan. Sinds die tijd zijn er verschillende ontwikkelingen geweest die het plan verder hebben gebracht of hebben vertraagd. De onderstaande tijdlijn geeft de ontwikkeling van de plannen weer tot en met het huidige, herziende Beeldkwaliteitsplan:

- 2009 eerste verkenning nieuw woongebouw Oranjepark 2
- 2017 eerste haalbaarheidsstudie
- 2020 Beeldkwaliteitsplan
- 7 juli 2022 Raadsbesluit motie Kaders realisatie Oranjepark 2
- 11 juli 2024 Raadsbesluit Stedenbouwkundige uitgangspunten Oranjepark 2
- 11 juli 2024 Raadsbesluit motie Voorzichtig parkeren.

1
locatie Oranjepark met
gemarkeerd plangebied

2
Motie 'Kaders realisatie
Oranjepark II'
7 juli 2022

Naar aanleiding van de ingediende motie² is aan De Woningraat gevraagd om een alternatieve locatie binnen Oranjepark te bestuderen. Het verzoek vanuit de gemeenteraad was om de nieuwe locatie meer te oriënteren richting de watergang. In afstemming met de architect van De Woningraat en stedenbouwkundige van de gemeente is tot een nieuw model gekomen. Dit model is door de gemeente vastgelegd in de vorm van stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor dit herziende BKP.

Dit BKP biedt handvatten aan de verschillende betrokken partijen en geeft houvast aan de gemeente Oudewater bij het beoordelen en toetsen van de plannen gaandeweg het verder uitwerken van het plan. Dit BKP beschrijft de locatie op verschillende schaalniveaus. Het geeft inzicht in de stedenbouwkundige structuren, de karakteristieken van de omliggende bebouwing en de belangrijkste groen- en waterstructuren. Vanuit deze analyse en studie zijn de ontwerp-kaders en ontwerp uitgangspunten gedefinieerd. In beeldkwaliteit is een ambitieniveau voor de architectuur en openbare ruimte bepaald.

De randvoorwaarden in dit BKP hebben een juridische status na vaststelling door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling op deze locatie.



CONTEXT

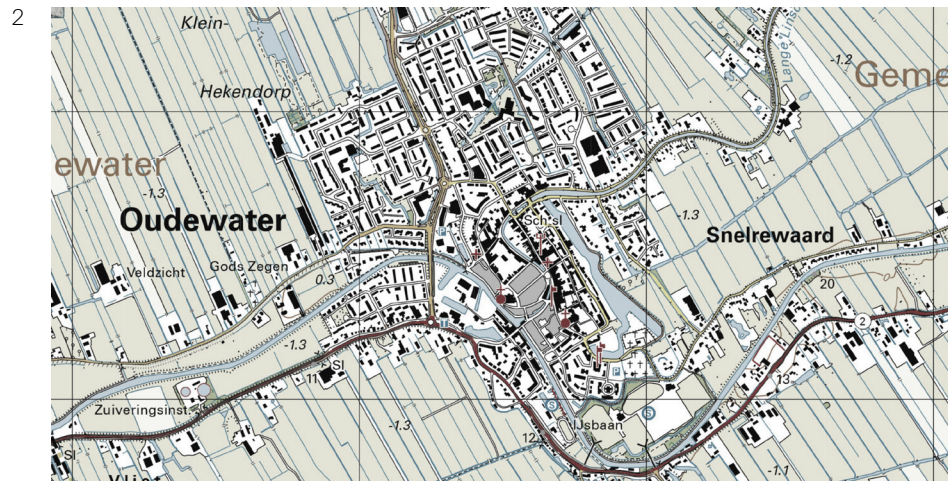
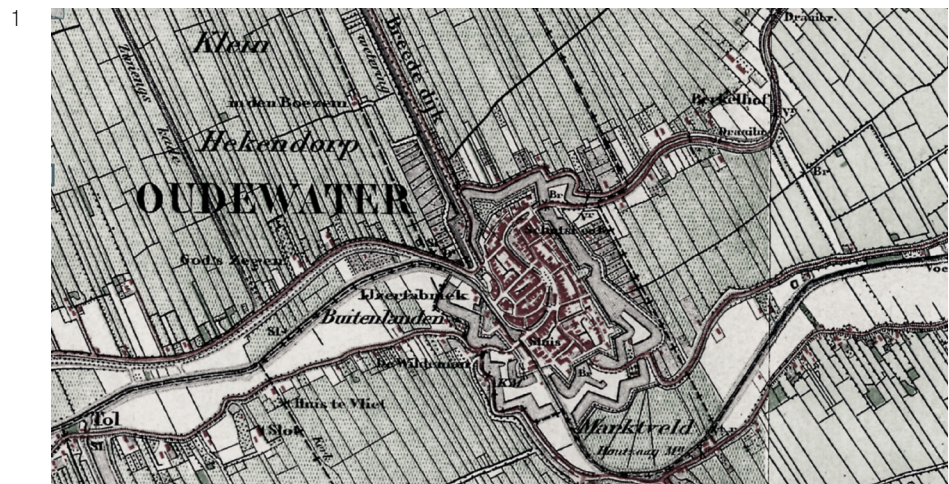
HISTORIE

Oudewater is ontstaan eind van de tiende eeuw op de kruising van twee waterwegen, de Hollandse IJssel en de Lange Linschoten. De stad werd in 1575 ingenomen door de Spanjaarden tijdens de 80-jarige oorlog waarbij een groot deel van de stad werd verwoest door brand. Een welvarende wederopbouw volgde, mede dankzij een productieve touwindustrie. Een groot aantal gebouwen in de binnenstad dateert uit de 16e en 17e eeuw. De oude stad is een homogeen geheel met een hoge dichtheid. De wegen en gebouwen volgen veelal de contouren van de twee waterwegen. Rondom het centrum zijn nog de restanten van de verdedigingswerken te zien in de water- en groenstructuur. Naast de waterwegen wordt de structuur van Oudewater bepaald door de kruising van twee verbindingswegen (provinciale weg N228 en de J.J. Vierbergenweg). Rondom de J.J.Vierbergenweg zijn in de laatste decennia van de vorige eeuw nieuwbouwwijken en een bedrijventerrein gebouwd.

1
Oudewater 1880

2
Oudewater 2020

3
stedebouwkundige
structuren en
waterstructuur



OMGEVING

Oudewater is gelegen midden in het Groene Hart en wordt omringd door agrarisch groen. De wijken Klein Hekendorp en Brede Dijk zijn uitbreidingen van de stad op voormalig agrarisch gebied. De richting van de oorspronkelijke ontginningsstructuur is terug te zien in de structuur van de wijken. De uitlopende lintbebouwing rond de Goudse straatweg volgt de richting van de Hollandse IJssel.

Oudewater bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen van 2 tot 3 bouwlagen veelal met een traditionele zadeldak. Hiertussen zijn een aantal hoogte accenten, veelal gekenmerkt door een andere functie of typologie. Dit zijn onder andere zorgcentra, kerkgebouwen, industrieloosden en schoolgebouwen. Het oude centrum heeft een hogere dichtheid en gemiddeld hogere bouwhoogte dan de omliggende wijken. De variatie in bouwhoogte is hier groter. De Grote Kerk en de St. Franciscuskerk vormen de hoogte accenten.

Centrum (1)

- homogene traditionele structuur
- bebouwing volgt waterloop
- hoge dichtheid
- hoge kwaliteit openbare ruimte

Brede Dijk (2)

- heterogene structuur
- verkaveling op basis van agrarisch oorsprong
- woonwijk met overheersend rijwoningen en aantal grote woon-zorg complexen

Klein Hekendorp (3)

- homogene orthogonale structuur op basis van agrarisch oorsprong
- woonwijken met overheersend rijwoningen
- groen karakter

Goudse Straatweg (4)

- heterogene structuur van bebouwing
- uitlopers van de stad
- bebouwing volgt agrarische structuur en richting waterloop



BREDE DIJK

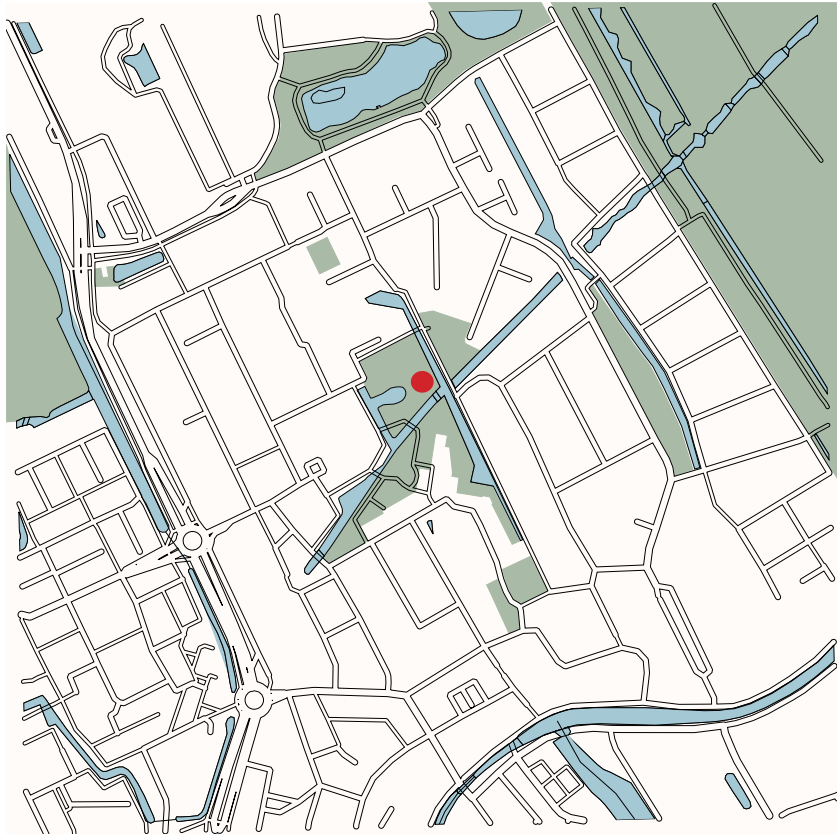
Ten noorden van de binnenstad ligt de uitbreidingswijk Brede Dijk. Het woongebied uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw kenmerkt zich door een recht en planmatig stratenpatroon dat de oorspronkelijke ontginningsstructuur volgt. De wijk bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen in een traditionele stroken- en blokverkaveling, veelal twee bouwlagen met een zadeldak. De grootschaligere woon-zorgcomplexen vormen een uitzondering hierop en hebben veelal 3 tot 4 bouwlagen.

Het plangebied ligt te midden van een aantal groene kamers die worden gevormd door bestaande bebouwing en waterwegen. De waterwegen volgen de oorspronkelijke ontginningsstructuur. De groenstructuur heeft hier geen duidelijke richting. De contouren worden bepaalde door verschillende wooncomplexen die deels in het groen zijn gebouwd. De wooncomplexen met relatief grote footprint volgen deels de oorspronkelijke ontginningsstructuur maar wijken hier met verdraaien ook van af.

- 1 stedenbouwkundige structuur
- 2 water- groen structuur
- 3 aantal bouwlagen



2



3



HUIDIGE BEELDKWALITEIT

De architectuur in de wijk is zowel in vorm als materiaal vrij homogeen. De rijwoningen hebben over het algemeen ondiepe voortuinen aan de straatkant en gesloten achtertuinen met bergingen.

1
Kon. Julinastraat
gesloten voortuinen

2
Wooncomplex Oranjepark
I met open terrassen aan
het park en water

3
binnenterrein woon-
en zorgcentrum De
Wulverhorst

Kleurgebruik en materialisering zijn ingetogen en passend bij de trend in de jaren '60 en '70. Voornamelijk zijn er traditionele materialen gebruikt zoals hout, baksteen (aardetinten) en pannen (oranjerood en zwart). Accentkleuren binnen het traditionele palet zijn sobere en gedekte kleuren als donkergroen, donkerblauw, donkerbruin en roomwit.

Het aan het park grenzende wooncomplex Oranjepark 1 (Habion) en het woon-zorgcentrum De Wulverhorst sluiten enerzijds qua baksteenarchitectuur aan bij de omgeving maar wijkt anderzijds af door het schaalniveau en eigentijdse kleur en materiaal gebruik. Het complex sluit op maaiveld aan op het park door open terrassen aan het wandelpad.

1



2



3



1



3



2



4



5

- 1 Noordzijde plangebied met trafo huisje en wandelpad
- 2 doorgang fietsroute richting brug Van Zyllpad
- 3 doorgaande fietsroute tussen parkeerterrein en noordzijde plangebied
- 4 parkeerterrein en woningen noordzijde plangebied
- 5 Zicht vanaf Van Zyllpad over watergang richting plangebied
- 6 Van Zyllpad en woningen noordzijde plangebied.



6



Het plangebied is in beheer en eigendom van De Woningraat en niet in gemeentelijk beheer. Het betreft een groen en parkachtige structuur met een dierenweide. De boombeplanting en opschot is recentelijk, uit het oogpunt van veiligheid, gesnoeid en gekapt. Hierdoor is de uitstraling van het park sterk veranderd. De dierenweide wordt veel bezocht door buurtbewoners en ouderen van omliggende wooncomplexen. Het gebied is waterrijk met een hoge grondwaterstand.

De bomen in het park rond de padenstructuur waren veelal aangeplant in de vorm van Populieren en Es en op gelijkmatige afstand van elkaar langs de padenstructuur. Op een beperkt aantal plaatsen staan nog verbijzonderingen. Aan de waterkant tussen de nieuwbouw en de dierenweide staat een grote Moerascypres.

1



1
Brug richting dierenweide
vanaf Wulverhorst.

2
Moerascypres met op de
achtergrond Wulverhorst.

3+4
wandelpaden rondom
dierenweide.

5
Brug richting zuidzijde
plangebied



3



5



4



De beplanting langs de oevers van de doorgaande watergangen is teruggesnoeid waardoor de relatie vanuit het plangebied met het water sterker is geworden. De relatie tussen de verschillende groene kamers aan weerszijde van de watergangen is hierdoor ook versterkt.

Er is een doorgaand fietspad (Van Zyllpad) aan de overzijde van de watergang, deze heeft een aftakking langs het plangebied door de bossage richting Oranjepark. Dit fietspad is echter bestraat met tegels en lijkt daardoor op een voetpad. Rondom de dierenweide is geen fietspad.

De dierenweide bestaat uit een aantal kleinere verharde weides met een samenstelsel van hokken voor gevogelte. Daarnaast is er een grotere weide voor herten met een vrijstaand hok. De dierenweide wordt omgeven door hekwerken. Doordat de begroeiing in het park stevig is gesnoeid is de samenhang van dierenweide en park deels verdwenen.



- 1 wooncomplex zuidzijde plangebied.
- 2 Wooncomplex Oranjepark 1, deels in het water met wandelroute onderlangs.
- 3 Dierenweide gezien vanaf Prins Bernhardstraat



2

3



ONTWERP KADERS

PLANGEBIED

Het plangebied volgt de kadastrale grenzen van het perceel dat eigendom is van De Woningraat. Aan de noordzijde wordt deze begrensd door de Prins Bernhardstraat, het nieuwe Prinses Catharina-Amaliapad met achterliggend parkeerterrein en garages van woningen. Aan de oostzijde vormt het water de grens. Het plangebied wordt aan west en zuidzijde afgeschermd door bestaande wooncomplexen.

OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan vervangt vanaf januari 2024 de bestemmingsplannen en verordeningen. De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern' van de gemeente Oudewater vastgesteld juni 2006. Het gehele plangebied heeft bestemming wooncomplex (WX) met als doel voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van ouderen en/of groepen personen waaronder inbegrepen aanleunwoningen en de hierbij benodigde voorzieningen voor zorg, recreatie en restauratie. Hierbij horen ook ondersteunende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, water en groenvoorzieningen.

1
Kadastrale kaart
met gemarkeerd het
plangebied

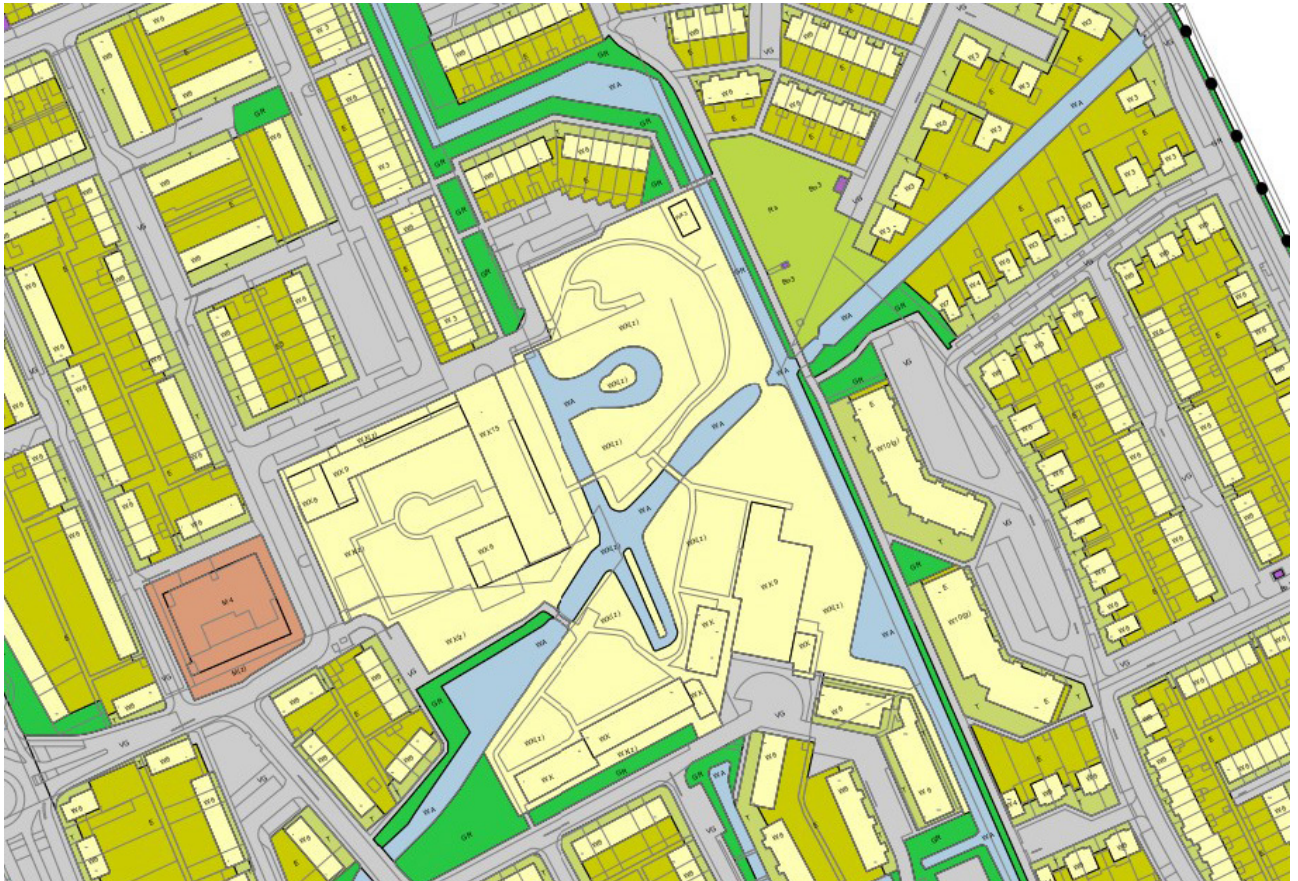
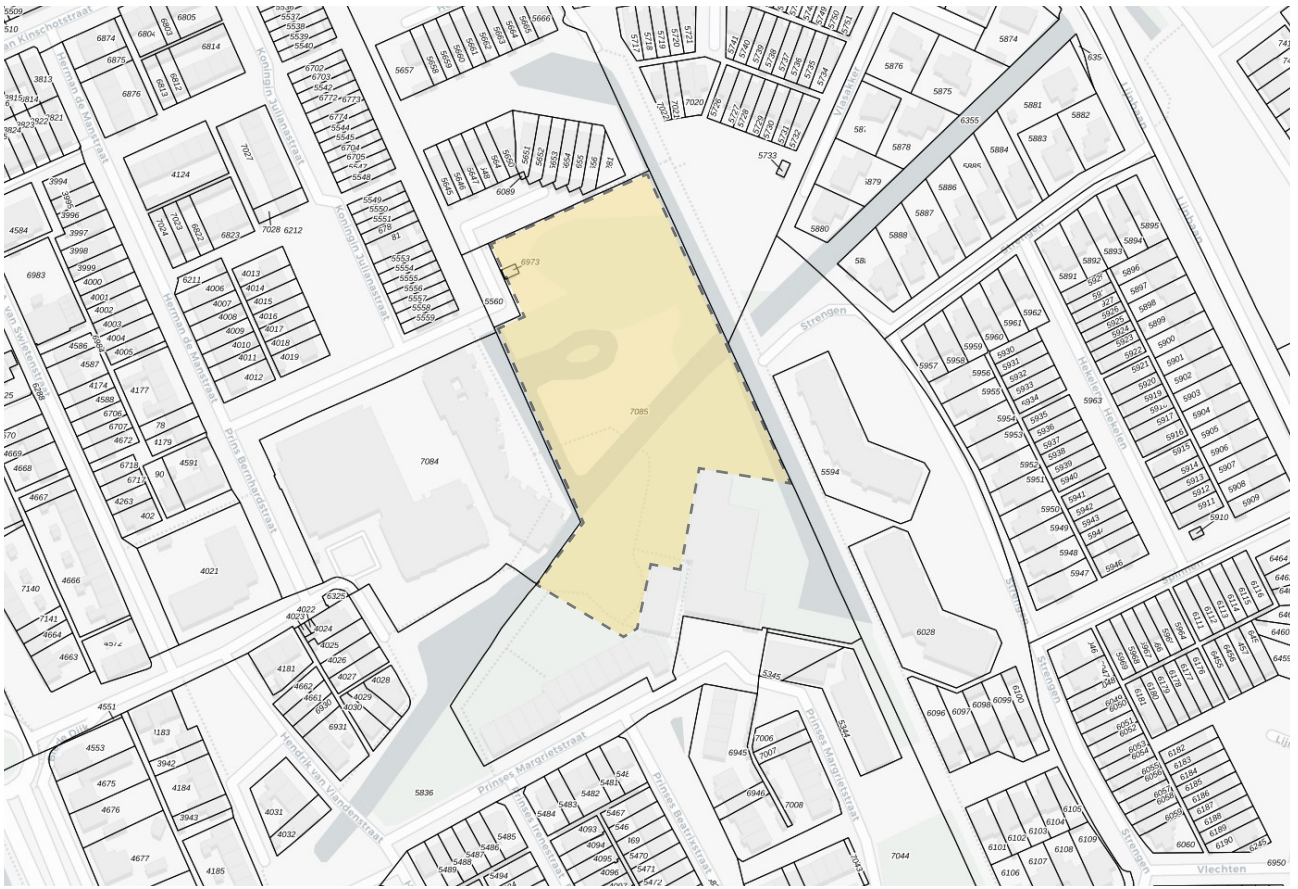
2
Bestemmingsplankaart

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. Een belangrijke opgave hierin is het realiseren van woningbouwprojecten om voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners te blijven bieden. Er wordt prioriteit gegeven aan het bouwen binnen het bestaande stedelijk gebied. Voor nieuwe gebouwen worden 4 aandachtspunten genoemd: Herkenbaarheid, behoud van identiteit, bereikbaarheid en bouwen voor de eigen woningbehoefte. Oranjepark 2 is in de Omgevingsvisie opgenomen als woningbouwlocatie.

WOONVISIE OUDEWATER

In de Woonvisie Oudewater 2020-2025 staan verschillende ambities en uitgangspunten betreffende de beoogde doelgroepen en woningtypologieën voor nieuwbouw projecten binnen de gemeente. De nieuwe ontwikkeling van Oranjepark 2 past binnen de behoefte en wensen die in de woonvisie worden benoemd en geeft invulling aan de ambitie om de woningnood te verminderen en doorstroming te stimuleren binnen Oudewater.



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Op basis van de studie van De Woningraat naar een alternatieve locatie ('model B') is door de gemeente een document opgesteld met stedenbouwkundige uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad (mei 2024). Ten opzichte van het studie model B ligt het gebouw meer midden in het park en niet direct aan de watergang. Dit geeft ruimte voor een wandelpad tussen gebouw en watergang.

1
kaart uit
Stedenbouwkundige
uitgangspunten Oranjepark
II

Het woongebouw heeft maximaal 5 bouwlagen waarbij de 5e bouwlaag als een accent of terugliggend wordt gerealiseerd. Deze terugliggende laag is minimaal 1,5m. diep. 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 minimaal 5 meter breed. De bestaande dierenweide wordt behouden maar kan verplaatst worden naar een andere locatie binnen het plangebied.



PARKEERPLAATSEN

Parkeren zal op maaiveld worden opgelost aan de noord-westzijde van het plangebied, aansluitend aan de bestaande infrastructuur en parkeerplaatsen aan de Prins Bernhardstraat en het nieuwe Prinses Catharina-Amaliapad.

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is berekend door de gemeentelijke parkeernormen te vermenigvuldigen met het functieprogramma. De gemeente Oudewater heeft haar parkeernormen vastgesteld in haar parkeerbeleid. De parkeernormen uit het parkeerbeleid zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 uit 2018. Inmiddels zijn de parkeerkencijfers geactualiseerd in publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' (juli 2024). In hoofdstuk 3 van het gemeentelijk beleid is opgenomen dat de parkeernormering mee verandert met de actuele kencijfers van CROW. Daarom wordt uitgegaan van de meest actuele kencijfers met dezelfde uitgangspunten als beschreven in het parkeerbeleid.

1
Notitie 'Passende
parkeernorm Oranjepark
2 Oudewater'
(021470.20250814.N1.02)

Op basis van onderzoek van Goudappel¹ en afstemming met de gemeente is een aantal van 45 parkeerplaatsen voor de 50 woningen vastgesteld. In het onderzoek is uitgegaan van onderstaande verdeling met bijbehorende parkeernorm. Voor bezoekers wordt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning gerekend.

- 15x zorg/aanleunwoning 65m2 bvo
0,9 parkeerplaats per woning
- 10x sociale appartement 50m2 bvo
0,8 parkeerplaats per woning
- 25x sociale appartement 65m2 bvo
0,8 parkeerplaats per woning

2
parkeerbehoefte conform
gemeentelijk beleid door
Goudappel
Notitie 'Passende
parkeernorm Oranjepark
2 Oudewater'
(021470.20250814.N1.02)

2

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop- avond	vrijdag middag	vrijdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
zorg/aanleunwoning 65 m ² bvo	8,1	8,1	12,2	13,5	10,8	9,5	9,5	10,1	10,8	10,1
sociale huurappartement 50 m ² bvo	4,8	4,8	7,2	8,0	6,4	5,6	5,6	6,0	6,4	6,0
sociale huurappartement 65 m ² bvo	12,0	12,0	18,0	20,0	16,0	14,0	14,0	15,0	16,0	15,0
bezoekers woningen	4,0	5,0	7,5	0,0	7,0	6,0	10,0	10,0	10,0	9,0
totaal	29	30	45	42	40	35	39	41	43	40

WELSTANDSNOTA

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstand aspecten worden getoetst. Bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Welstandstoezicht is niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoembare criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. Voor het plangebied geldt het 'Regulier' niveau van welstand.

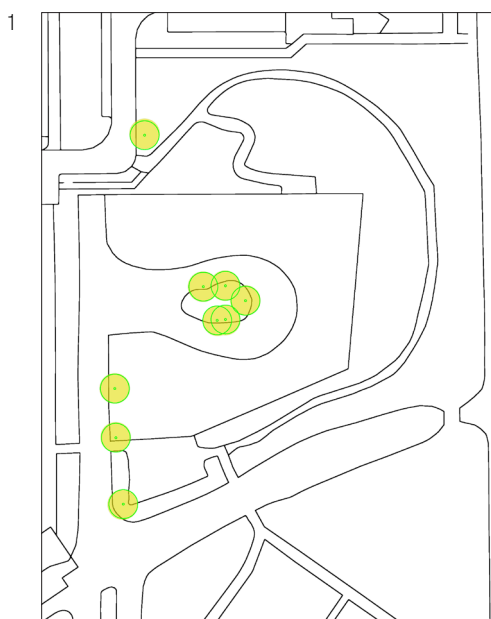
ARCHEOLOGIE

Archeologisch onderzoek is op de locatie Oranjepark 2 uitgevoerd. De locatie heeft een lage verwachtingswaarde. Conform gemeentelijk beleid is er geen verder onderzoek nodig.

BOMENREGLEMENT

In het gebied zijn geen bomen aanwezig die op de beschermde bomenlijst van de gemeente staan. Wel zijn er een aantal bomen gemarkeerd die ecologisch of vanuit beeldkwaliteit extra aandacht krijgen voor behoud en inpassing in de toekomstige situatie. De bomen op het eilandje zijn waardevol aangezien dit fraaie treurwilgen zijn, passend bij het landschap van Oudewater. De Grote Moerscypres op de hoek van de 2 watergangen is een excoot, maar wel een fraai exemplaar en geeft identiteit aan de plek. De andere bomen aan de watergang zijn niet speciaal bijzonder, maar waardevol aangezien er erg weinig volwassen bomen staan. De bestaande, te behouden bomen zijn hieronder weergegeven.

1
Bestaande te handhaven
bomen



WATERCOMPENSATIE

De bouw van het appartementencomplex en de aanleg van het benodigde parkeren zorgt voor extra verharding in het plangebied. Met HDSR is afgestemd dat voor de extra verharding een compensatie van 24% extra water of waterberging gemaakt wordt.

Het bestaande verharde oppervlak binnen het plangebied omvat 1170 m² (paden 735m² en verhard oppervlak bij dierenweide 435m²). Voor de nieuwe situatie is op basis van onderstaande berekening is het minimale oppervlakte bepaald wat gecompenseerd zal worden:

Oppervlak parkeerterrein verhard = 515m²

Oppervlak parkeerterrein half verharding (telt voor 50%) = 295m²

Oppervlak nieuwbouw = 828m²

Oppervlak paden in park en terrassen = 790m²

Totaal verhard = 2428m²

Verlies wateroppervlak door rechttrekken watergang bij nieuwbouw = 100m²

Bestaande verharding die verwijderd wordt = 1170m²

Totaal verharding te compenseren = 1358m²

Een compensatie van 24% resulteert in een totaal oppervlak van 325m².

De watercompensatie wordt gemaakt in de vorm van extra oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied, waterretentie op het dak van de nieuwbouw en nieuwe wadi's in de natte weides binnen het park.

ONTWERP UITGANGSPUNTEN

TYPE WONING EN ONTSLUITING

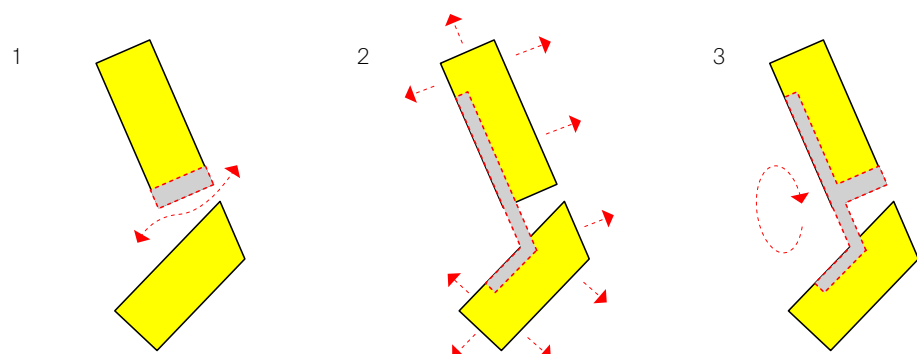
In de nieuwbouw zullen 50 appartementen over 5 bouwlagen worden gerealiseerd. Het woningaanbod zal voor het grootste deel bestaan uit reguliere sociale huurwoningen van circa 65m².

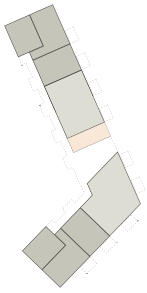
Met woon- en zorgcentrum De Wulverhorst zal gesproken worden over het leveren van zorg. De 65m² woningen zijn alle 3-kamer woningen. De 50m² woningen zijn 2-kamer woningen. Alle woningen hebben een eigen balkon of terras en een individuele berging op de begane grond. De woningen zijn levensloopbestendige appartementen voor diverse doelgroepen zoals starters, kleine gezinnen en senioren. De woningen zijn georganiseerd rondom een galerij die naast ontsluiting van de woningen verblijfskwaliteit biedt nabij de entrees van de woningen. De galerij wordt ontsloten via een centraal hoofdtrappenhuis met lift en twee secundaire trappenhuizen.

INPASSING CONTEXT

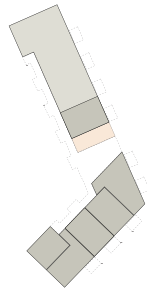
Gebouw en park worden integraal ontworpen. Bij de inpassing van het nieuwe woongebouw zal worden gezocht naar de juiste balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten. Belangrijke aspecten zijn onder andere de relatie van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing, de kwaliteit van de openbare ruimte en een goede fiets- en wandelinfrastructuur. De positionering en de vorm van de footprint is vastgelegd binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld door de gemeente. Hierin staat beschreven dat de footprint van de nieuwbouw gelijk zal moeten worden aan de footprint van studiemodel B. Het entreegebied op de begane grond sluit in verschillende richtingen aan op de context. Een openbare doorgang in het midden van het gebouw zorgt voor een sterkere integratie van gebouw en park. De nieuwe woningen zijn georiënteerd op zowel het water als op het park. De privé terrassen op de begane grond sluiten aan op het park en op de wandelroutes rondom het gebouw.

- 1
schema: openbare
doorgang door gebouw
gekoppeld aan
hoofdtrappenhuis
- 2
schema: alzijdige
oriëntatie woningen met
galerij aan de binnenzijde
- 3
schema:
gemeenschappelijk
karakter binnengebied

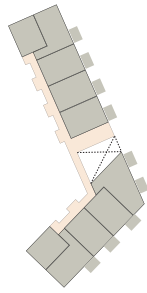




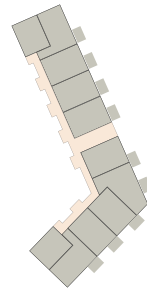
begane grond optie a



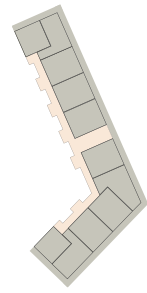
begane grond optie b



verdieping 1



verdieping 2-3



verdieping 4

4
vlekkenplan indeling
verdiepingen

- appartement
- berging
- ontsluiting

COMPACT ONTWERP

De uitgestrekte gebouwvorm wordt compact gehouden door het maken van diepe woningen en het slim samenvoegen van woningen op de koppen. De galerij wordt compact gehouden door deze aan de korte kant van het gebouw te positioneren. De galerij wordt ingeklemd door de woningen op de koppen. De twee koppen van het gebouw zullen bewoond zijn. Een dubbele woning op de kop versterkt de uitstraling van eenzijdige oriëntatie. De openbare doorgang zal een aantrekkelijke en sociaal veilige plek worden en geeft kansen om te koppelen aan het centrale hoofdtrappenhuis waardoor het onderdeel wordt van het entreegebied. De verdeling van de bergingen op de begane grond kan op verschillende manieren. Bovenstaande opties zullen in samenhang met de terreinindeling worden onderzocht. De doorgang volgt de knik die in het gebouw zit, is gemiddeld 5 meter breed en twee bouwlagen hoog. De galerij op de eerste verdieping steekt binnen de doorgang over.

DUURZAAMHEID

De nieuwbouw zal volgens bouwbesluit voldoen aan de huidige normen wat betreft duurzaamheid en energiezuinigheid. Diverse bouwkundige en installatietechnische maatregelen zullen in het ontwerp worden meegenomen om te voldoen aan de norm van een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG).

Bijvoorbeeld het toepassen van PV-panelen op de platte daken, CO₂ gestuurde ventilatie per vertrek of 3-voudig isolatieglas. In latere uitwerking wordt gekeken naar het meest passende installatieconcept. Verder zal worden onderzocht of een bodemwarmtepomp tot de mogelijkheden behoort. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en circulaire materialen. In de gevel worden nest- en verblijfsplaatsen opgenomen voor locatiegebonden vogelsoorten en vleermuizen. In een volgende ontwerpfase wordt onderzocht of vergroenen van de gevel past binnen het ontwerp van het gebouw. Het dak zal worden ingezet om bij te dragen aan de waterretentie opgave in het gebied in de vorm van retentiekragen.

OMGEVING EN PARKEREN

De directe functionele omgeving van de nieuwbouw richten we zo groen en duurzaam mogelijk in, afgestemd en passend bij het beheerplan van de Woningraat. We zetten ons in voor de vergroting van de biodiversiteit in een natuurinclusieve inrichting van het park en het gebouw. Natuurvriendelijke oevers van de watergangen, weides met bijvriendelijke beplanting en inheemse beplanting met verschillende gradiënten en structuren dragen bij aan een waardevolle biodiverse omgeving. Samen met een vriendelijke inrichting voor de bewoners met mogelijkheden voor een leuk ommetje en rustplekken, aandacht voor de dierenweide, maken we een inclusieve inrichting.

We zetten de parkstructuur door over het parkeerterrein. Parkeren vindt plaats op een groene parkeervoorziening met grasverharding en per 10 plaatsen een grote boom. Met de groene overgang, een prettig verblijfsklimaat en ruimte voor ontmoeting verkleinen we de schaal van het gebouw tot de menselijke maat.

We planten inheemse bomen aan op het parkeerterrein en in het park. We zorgen voor diversiteit in bomen in groottes, soorten en groeiwijze. Enkelstammige bomen bieden in de toekomst fijne schaduwplekken en nestgelegenheid voor vogels. Meerstammige bomen en stuiken zijn prettig om de ruimtes te verdelen en zijn goede schuilplekken voor vogels en insecten. Inheemse bomen en stuiken afgewisseld met toekomstbestendige bomen die een bijzondere (langere) bloeiwijze of herfstkleur hebben geven accenten in het park en dragen bij aan een toekomstbestendig en natuurinclusief plan.

In overleg met de gemeente Oudewater is de nieuwe inrichting afgestemd om zo optimaal mogelijk op de bestaande infrastructuur en het nieuwe Prinses Catharina-Amaliapad aan de noordzijde aan te sluiten. Ten grondslag ligt de door de gemeenteraad aangenomen motie Voorzichtig parkeren. De plaatsing van laadpalen voor het elektrisch laden van auto's zal onderzocht worden. De inrichting en maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gedaan volgens de CROW.

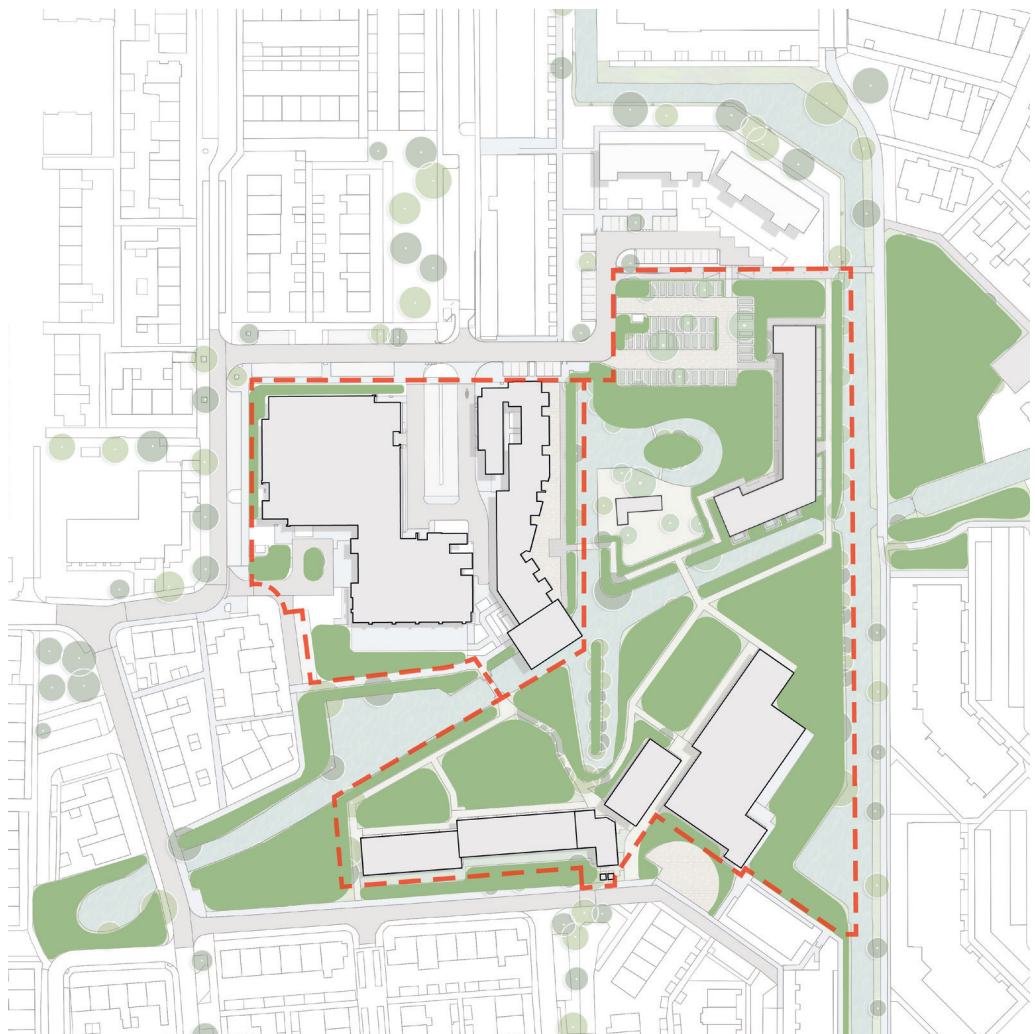
Fietsparkeren voor bewoners zal in de individuele bergingen worden opgelost. Fietsparkeren voor bezoekers zal worden ingepast nabij de hoofdentree van het gebouw. Uitgangspunt voor het aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers is 0,3 pp. per appartement wat neerkomt op een totaal van 15 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.



VERGROENING

Het Oranjepark wordt robuuster door meer variatie in groen en betere verbindingen met de omgeving. Door het vernatten en minder maaien van de weides, verzachten van de oevers en de gemengde hagen tussen park en tuinen ontstaat een klimaatbestendig park met ruimte voor natuur én recreatie. De maatregelen, gekoppeld aan de bouw van Oranjepark 2, zorgen voor meer variatie in het landschap en versterken de ecologische structuur in het hele gebied. We sturen de inrichting op een aantal doelsoorten als de huismus, gewone dwergvleermuis en de weidehommel.

1
Schema bestaande en
nieuwe groen structuren

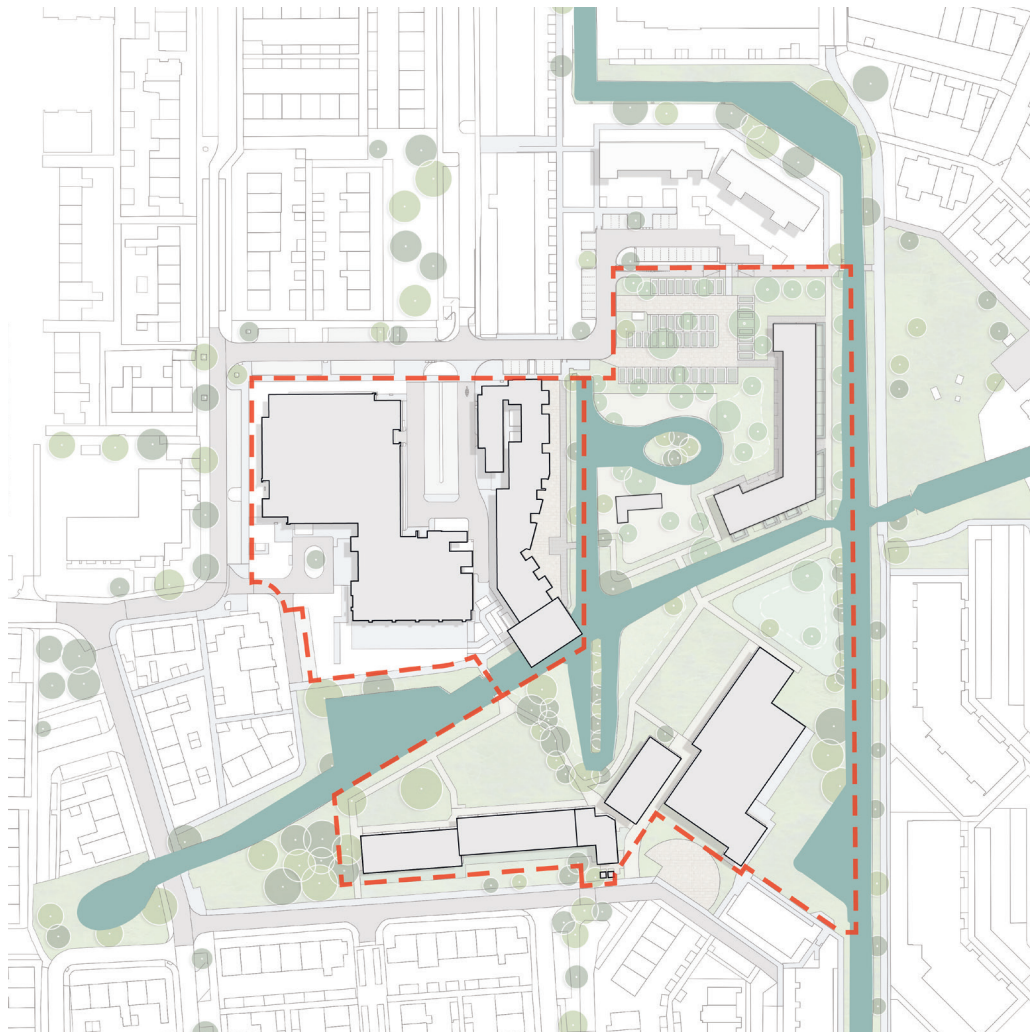


WATER

De 2 kruisende watergangen vormen de basis van het parklandschap, De lange lijn van Polder Noord Linschoten (centrale ontwateringsgang) en de waterstructuur langs het van Zyllpad versterken we, waardoor het waterrijke landschap inzichtelijk gemaakt wordt. Na afstemming met en akkoord door de HDSR zijn de verschillende maatregelen opgenomen in ontwerp van het park en het gebouw.

We zorgen voor watercompensatie waarbij we het dak van de nieuwbouw (circa 700 m²) benutten voor waterretentie en het waterrijke landschap van Oudewater benadrukken in het ontwerp met wadi's in natte weides en deels verbreden van de watergang (circa 610 m²). Met een combinatie van maatregelen voldoen we ruim aan de norm van de watercompensatie van 24%.

2
Schema bestaande en
nieuwe water structuren



WEIDES

Rondom de watergangen liggen de weides. Deze bestaan nu vooral uit wekelijks gemaaid gras met enkele bomen en zijn ecologisch eenzijdig. We versterken de ecologische structuur en verbeteren de waterberging. De weides krijgen een aangepast maaibeheer en worden omgevormd tot bloemrijke of een natte weide, we ontwikkelen een schralere bodem door het maaisel af te voeren. Daar waar we grootschaliger herinrichten zaaien we de bodem in met een lokaal samengesteld weidemengsel. Indien oevers moeten worden vernieuwd dan worden deze voorzien van een ecologische overgang. We richten ons hierbij op diversiteit, dat past bij de weidehommel. De huidige dierenweide heeft een oppervlakte van circa 1500m².

De dierenweide zal voor het grootste deel op de huidige locatie terugkomen. De bestaande opstallen kunnen zoveel mogelijk worden behouden op een herkenbare plek voor de omwonenden en beheerders van de dierenweide. De totale oppervlakte van de dierenweide komt hiermee op circa 1250 m².

1
Schema bestaande en
nieuwe weides



TUINEN

De aanwezige woonbebouwing in Oranjepark bestaat voornamelijk uit seniorenwoningen, zorgwoningen en levensloopbestendige appartementen met op de begane grond een reeks privetuinen met een groene overgang van een haag naar het Oranjepark. De nieuwe bebouwing voegt zich naar dit principe met een gemengde haag (circa 1 meter hoog), deze overgang draagt bij aan privacy voor de bewoners en jaarrond natuurlijke overgang. We streven ernaar om de tuinen niet geheel te verharden, maar ook stroken met groen op te nemen in deze terrassen, dat doen we door dit voor de bewoners al aan te leggen. Er is dan minder de neiging om het gehele terras te verharden. Tussen de haag en de watergang is nog ruimte voor afwisseling in beplanting. Kleine groepen met inheemse heesters aan de waterkant zijn goede schuilplekken voor vogels.

De gemengde haag en de tuinen zijn een natuurlijke omgeving voor de huismus. Een kleinschalig landschap, dichtbij mensen, met veel wisselend terrein is waar de huismus zich thuis voelt.



2
Referentie: terras voor bewoners met plantvak in aanleg meegenomen.

3
Schema van bestaande en nieuwe tuinen



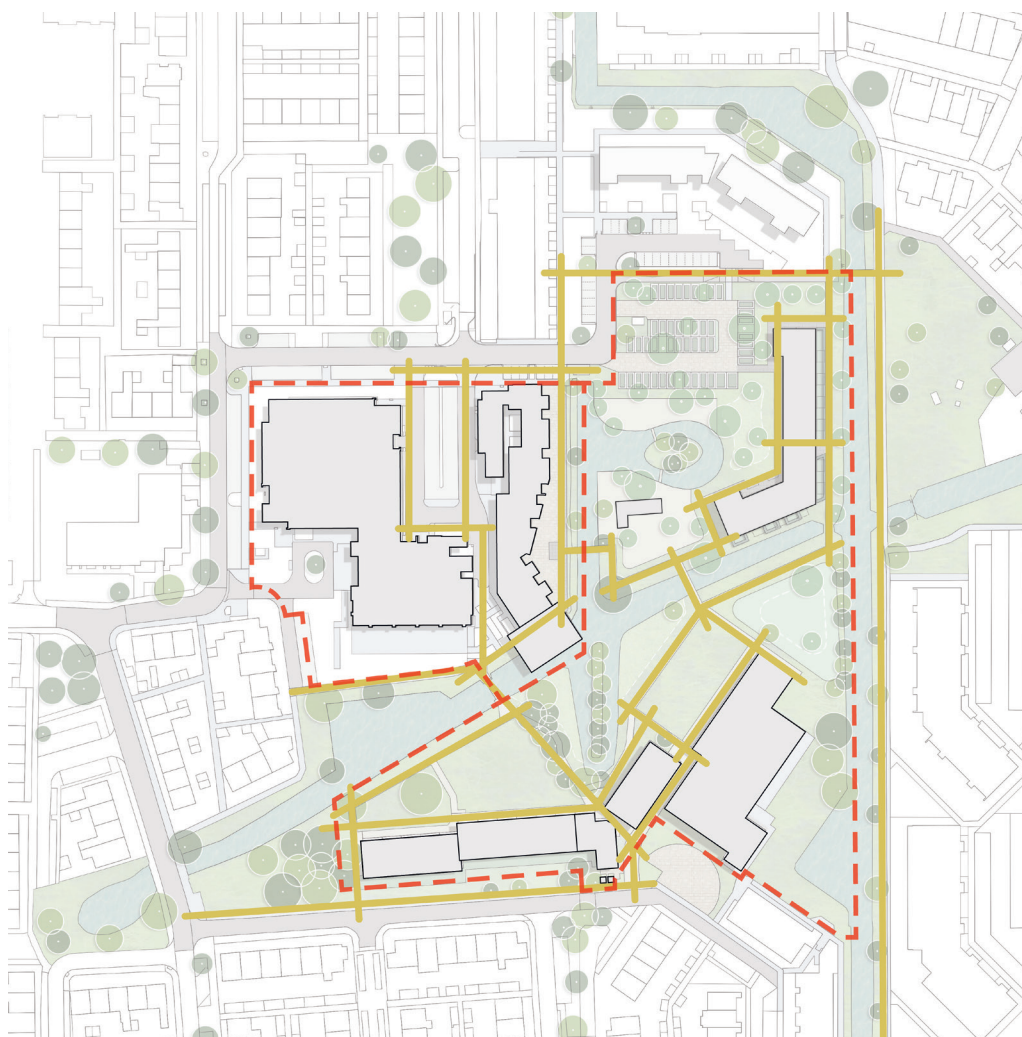
WANDEL- EN FIETSPADEN

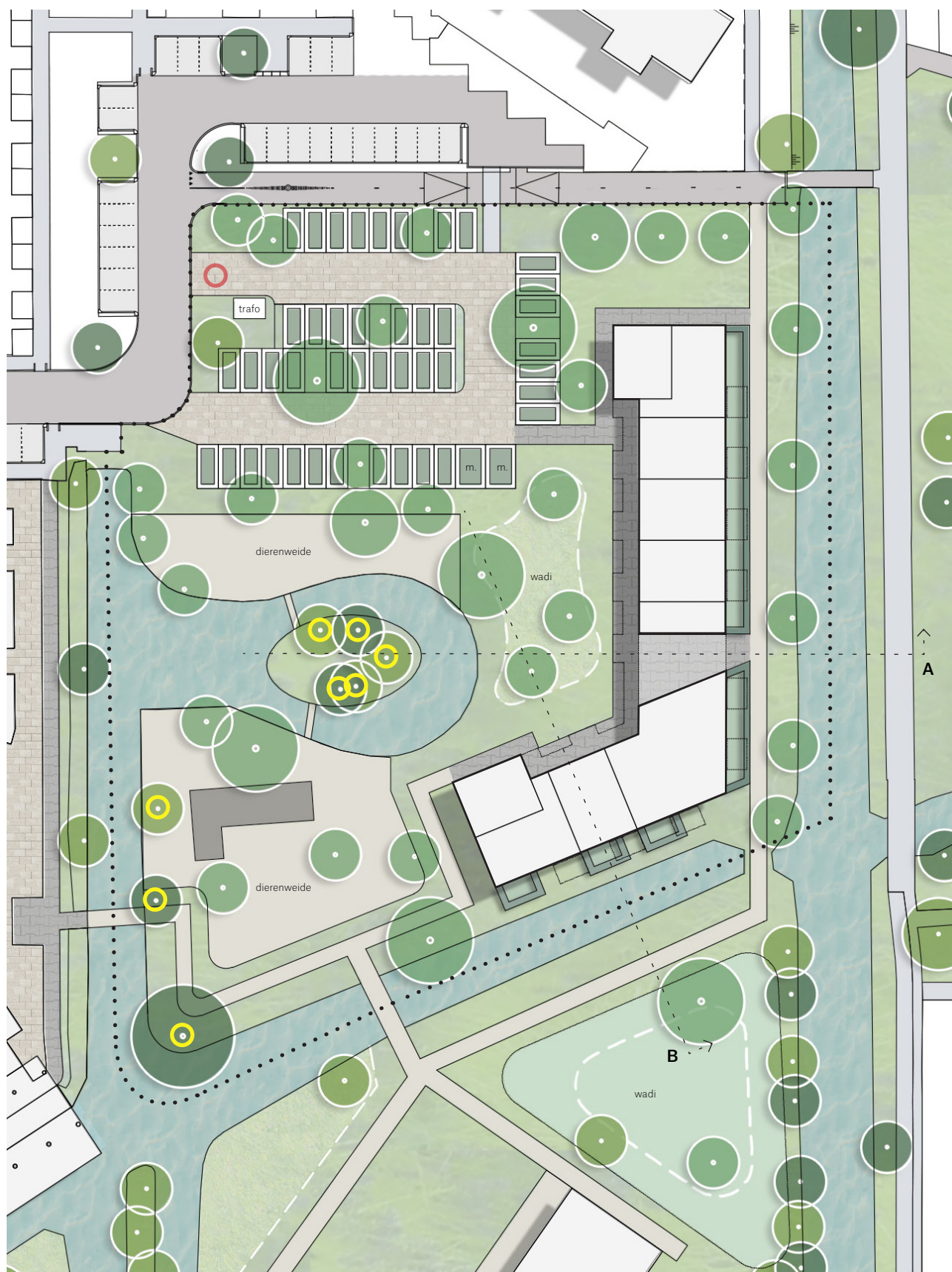
De rechtlijnigheid van het landschap rondom Oudewater zetten we door in de padenstructuur van Oranjepark II. Hiervoor vereenvoedigen we de lay-out van de paden. We verbinden het park beter met de omgeving door een nieuw fietspad tussen het Van Zyllpad en de Prins Berhardstraat; het nieuwe Prinses Catharina-Amaliapad. De nieuwe natte weide bij heeft een eigen karakter passend bij het natte landschap van Oudewater en draagt bij aan het wandelrondje van de bewoners door aan te sluiten op bestaande paden en biedt verschillende perspectieven op de omgeving.

Wandelpaden maken we van halfverharding om zoveel mogelijk water in de grond te laten infiltreren, daar waar het valt. Alle paden zullen geschikt zijn voor gebruik door minder validen.

In de weides rondom de nieuwbouw maken we verlagingen die functioneren als een wadi.

1
Schema bestaande en
nieuwe paden structuur





2
 overzicht nieuwe situatie
 met te behouden, te
 verwijderen bomen en
 nieuwe aanplant

- te behouden bomen
- te verwijderen bomen
- nieuwe aanplant binnen projectgebied
- ⋯ projectgebied

1

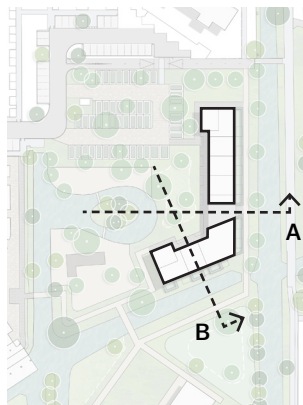


2



1
Profiel (A) thv. doorgang
met zicht op privetuin
en afscheiding door
gemengde haag met pad

2
Profiel (B) gebouw en
wadi met doorkijk naar
doorgang



BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEIT GEBOUW

Landschap en gebouw worden integraal ontworpen door samenwerking van architect en landschaparchitect. De architect is geregistreerd in het architectenregister. Het nieuwe woongebouw ligt midden in het park en wordt omgeven door de bestaande en nieuwe groen- en waterstructuren. Woonruimtes en privé buitenruimtes hebben uitzicht op het park en/of op het water. De kopgevels zullen zo veel mogelijk bewoond zijn om het alzijdige karakter van het gebouw te verstreken.

Het entreegebied wordt zorgvuldig vormgegeven. Extra aandacht is er voor de vormgeving van de publieke doorgang ten hoogte van de knik in het gebouw. Deze zal minimaal 2 bouwlagen hoog en circa 5 m. breed zijn. Deze doorgang wordt goed verlicht en sociaal veilig ontworpen, bijvoorbeeld door aansluiting op entreegebied van het gebouw. De bergingen op de begane grond zullen zo worden ingepast zodat grote aaneengesloten dichte gevelvlakken worden voorkomen. Met een combinatie van woningen, clusters van bergingen en de openbare doorgang ontstaat er een fijne afwisseling en een levendige plint.

Entreegebieden en galerijen vormen een semi-openbare zone tussen de privé woningen en openbare park. De galerij wordt onderdeel van de architectuur van het gebouw. Deze zone kan deels door bewoners wordt toegeëigend in de vorm van bankjes of plantenbakken. Zo ontstaat er een levendige zone met verblijfskwaliteit die in het teken staat van ontmoeting, ontspanning en samenkomst. De terrassen op de begane grond vormen een overgang tussen privé en publieke ruimte. Wandelpaden sluiten dicht aan op het gebouw wat contact tussen bewoner en passanten makkelijker maakt.

De verschijningsvorm van het gebouw zal passend zijn binnen de bestaande omgeving. Enerzijds zal het gebouw aansluiten bij de baksteenarchitectuur van de naastgelegen bebouwing. Anderzijds zal het een duidelijke eigentijdse toevoeging zijn en kunnen afwijken qua kleur, detaillering en accenten in materialisering. De architectuur is verfijnd en kent een rijke detaillering.

Het gebouw heeft een eenduidig volume zonder toegevoegde bijgebouwen en bergingen. Het woongebouw heeft maximaal 5 bouwlagen. De 5e bouwlaag zal een terugliggende gevel hebben. Deze terugliggende laag is minimaal 1,5m. diep. Het gebouw heeft een alzijdig karakter. Galerijen en balkons zullen onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw. De balkons op de verdieping zullen maximaal 1,5 m. uitkragen. Installaties, zonnepanelen en hemelwaterafvoeren worden uit het zicht ontworpen of worden mee ontworpen in de architectuur van het gebouw.

1



2



3



4



1
Referentie: integraal
ontwerp van park en
gebouw

2
Referentie: aantrekkelijke
publieke passage met
voldoende maat

3
Referentie: uitkragende
balkons

4
Referentie: terugliggende
5e bouwlaag van 1,5m.

1



2

1
Referentie: herkenbare entrees

2
Referentie: woningen georiënteerd op het op park

3
Referentie: levendige plint met zone tussen gebouw en park met terras en natuurlijke scheiding



3





4
Referentie: brede galerij
met verblijfskwaliteit nabij
woning entrees

5
Referentie: aantrekkelijk
trappenhuis en galerij
stimuleert ontmoeting en
samenkomst

4



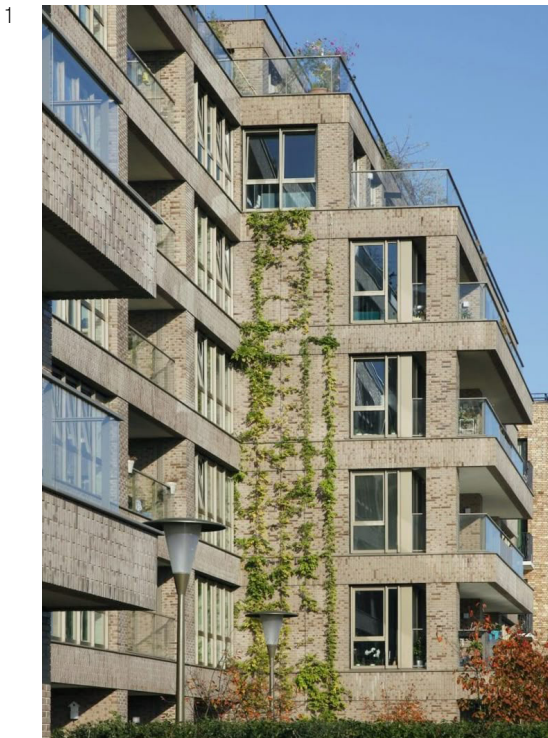
1
Referentie: vergroening
van gevel

2-5
Referentie: inbouw
verblijfsplaatsen voor
vleermuizen, huismus,
gierzwaluw en insecten

De gevels van de nieuwbouw, gelegen aan de doorgaande watergangen, natte weides en kleinschalige tuinen met hagen, zijn ideaal voor nestkasten en verblijfplaatsen voor vleermuizen en gierzwaluwen, heggemus, huismus en winterkoning. In de gevel van de nieuwbouw voorzien we (inbouw) nestkasten voor deze soorten.

De hogere gevels van het gebouw zijn specifiek voor de gewone dwergvleermuis en gierzwaluwen geschikt. De gevels rondom, dichtbij de tuinen, zijn het meest geschikt voor de kleinere soorten als de heggemus, huismus en winterkoning.

We vergroenen de gevels waar sprake is van grotere vlakken met dichte gevels, hiermee verkleinen we de schaal van het gebouw en dragen we bij aan de algemene vergroening van de woonomgeving. Groene gevels dragen bij aan nestgelegenheid en rustige fourageerplekken voor vogels en insecten.



BEELDKWALITEIT PARK

De toekomstige inrichting rondom het appartementengebouw en de parkzone met dierenweide streeft een natuurlijke uitstraling na met een goede aansluiting op de omliggende buurt. De inrichting van de openbare ruimte wordt gedaan aan de hand van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

De afstand van het gebouw inclusief eventuele voortuinen tot de waterkant is minimaal 6,5 meter. De inrichting rondom het appartementengebouw bestaat voornamelijk uit kleine privetuinen, omgeven met een biodiverse gemengde haag bestaande uit een mix van haagplanten. De weides in het park lopen over in de watergangen met natuurvriendelijke oevers. De weides zullen worden ingevuld met bloemmengsels en natte gebieden om piekbelasting in neerslag op te vangen.

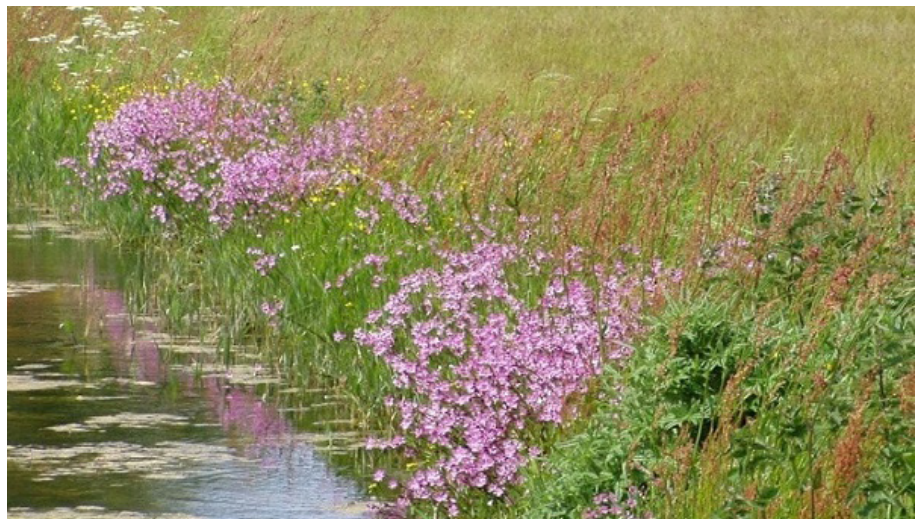
6
Referentie: gemeente hagen ter afscheiding van prive en publiek

6



7
Referentie: natuurlijke oevers

7



Het parkeerterrein wordt zonder hoogteverschillen uitgevoerd zodat er geen drempels of stoepen in de routing zitten. In de halfverharding van de parkeerplaatsen zal rekening worden gehouden met goede toegankelijkheid en beloopbaarheid door deels verharde stroken toe te passen.

Het park met de dierenweide sluit aan op een nieuwe structuur van wandelroutes rondom de nieuwbouw en de bestaande bruggen. De Woningraat werkt samen met de Stichting Dierenweide de inrichting van de dierenweide uit. De Woningraat is niet de opdrachtgever voor, en niet de eigenaar van de dierenverblijven.

Op een aantal rustplekken in het plangebied zullen bankjes en prullenbakken worden voorzien. De houten banken met rugleuning (prettig zitten voor ouderen) en de zwarte prullenbakken vormen samen met de verlichting, bestaande uit lage (zwart) houten bolders een familie van elkaar.

De paden worden gemaakt van halfverharding, hiermee wordt zoveel mogelijk water op de locatie geïnfiltreerd. Aandachtspunt hierbij is dat gekozen wordt voor een materiaal dat goed onkruidvrij te houden is en goed te belopen is met bijvoorbeeld een rollator of rolstoel.

1
Referentie: weides met
bloemenmengsel

2
Referentie: vochtige
laagtes in weides

3
Referentie: parkeren in
groene omgeving

4
Referentie: nuances
in halfverharding
parkeerplaatsen





2



3



4



deltavormgroep

