



Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL

18R.00860

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 8 januari 2019

Portefeuillehouder(s): wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s): Ruimte

Contactpersoon: M. van Kats

Tel.nr.: 8563

E-mailadres: kats.m@woerden.nl

Onderwerp: Vaststellen beeldkwaliteitsplan Oranje Bolwerck

De raad besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan Oranje Bolwerck vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan onderdeel laten uitmaken van de welstandsnota;
3. Het beeldkwaliteitsplan integreren in het nog op te stellen bestemmingsplan.

Inleiding:

Het Oranje Bolwerck, gelegen aan de Sint Janstraat is een perceel in gemeentelijk eigendom binnen de rode contour.

Op 12 november 2018 heeft uw Raad de motie visie elementen voor het invullen van 4 bestaande ontwikkellocaties aangenomen. De visie elementen voor Oranje Bolwerck zijn als volgt:

1. Aantal en type woningen:
 - a. Appartementen in goedkope koop (max € 230.000,-), middenhuur (€710,- -€950,- per maand kale huurprijs) en midden/dure koop.
 - b. Tenminste 10 appartementen met een koopprijs minder dan € 150.000,- v.o.n.
2. Parkeren:
 - a. Voorzien in eigen behoefte;
 - b. Parkeervoorziening in volledig ondergrondse parkeergarage, en
 - c. Ontsluiting via loop/fietsbrug van parkeerplaats Waardsedijk.
3. Duurzaamheid:
 - a. All electric gebouw
4. Groen/Blauw:
 - a. Publiek toegankelijk ommetje over de vestingsoevers;

- b. Behoud van de beschermde bomen (treurwilgen) conform bomenreglement;
 - c. Extra groene inrichting op Nassouse Bolwerck;
 - d. Geen extra blauw accenten als gevolg van ligging aan de gracht.
5. Focus op plaatselijke woningzoekenden:
- a. Eerst lokaal adverteren
 - b. Huurwoningen voor de lange termijn (15-40 jaar) behouden moeten blijven als huurwoning (verkoop is dus niet toegestaan).
6. Hoogwaardige architectuur:
- a. Het Oranje Bolwerck is een A-locatie wat tot uitdrukking komt in zowel de ontwerp kwaliteit als in de bouwmaterialen.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld met als basis deze visie elementen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Wet ruimtelijke ordening

Beoogd effect:

Ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen vastleggen voor de te ontwikkelen locatie op het Oranje Bolwerck..

Argumenten:

1.1 Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Mooisticht
Mooisticht kan zich vinden in het voorliggende beeldkwaliteitsplan, zie bijgevoegd advies. Zij zullen bij het verdere traject betrokken worden.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan bevat de visie elementen, zoals in de motie zijn weergegeven
De visie elementen hebben de basis gevormd voor het beeldkwaliteitsplan. Niet alle aspecten van de visie elementen horen thuis in het beeldkwaliteitsplan, maar deze zullen in de verdere uitwerking worden meegenomen.

Het volume van de nieuwbouw is geïnspireerd op de historische contouren van de vestingwal. De gelaagdheid in de opbouw van de doorsnede wekt de suggestie van een stadswal. Langs het water van de Grote Gracht volgt de stadswal de contour van de vesting. Op deze robuuste stadswal verrijst een modern appartementengebouw van twee lagen met daarop een terugliggende laag. Zo wordt in de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking aangesloten bij de historie van de plek.

Ook het cortenstalen publieke wandelpad is geïnspireerd op de contouren van de vestingstructuur uit 1747. De route loopt deels over land en steekt deels over het water van de Grote Gracht. Op de kop van het Nassouse Bolwerck geeft de route een fraai uitzicht over de Grote Gracht richting het noorden.

Aan de west zijde voert de route langs de achterzijde van het muziekhuis en zorgt zo voor een doorsteek naar het parkeerterrein naast het stadskantoor. Het is goed denkbaar dat tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische vondsten van de oude vesting worden gedaan welke langs de cortenstalen wandelroute tentoongesteld kunnen worden zodat het een historische belevingsroute wordt. De kleinere secundaire routes worden ondergeschikt uitgevoerd. De ontsluiting van de appartementen vindt plaats volgens het principe van Unite d' Habitation van Le Corbusier. Een gang op de 2e etage ontsluit appartementen op de 1e, 2e en 3e etage. Zo wordt zeer efficiënt met ruimte omgegaan en hebben bijna alle appartementen uitzicht op de Grote Gracht.

De zichtlijnen van de Sint Janstraat en de Wijngaardstraat blijven behouden langs de nieuwbouw. De zichtlijn van de Lange Burchwal richt zich op de entree van de nieuwbouw en richt zich door een poort van ca 6 meter breed en ca 6 meter hoog op het achter gebied. De nieuwbouw blijft achter de rooilijn van het muziekhuis en steekt niet voorbij de rooilijn van de achtergevels van de woningen aan de Lange Burchwal. De stedelijke binnenruimte en de

toegang van het ondergronds parkeren zorgen voor een respectabele afstand tot het muziekhuis.

De nieuwbouw is geïntegreerd in haar omgeving door aan de grachtzijde een groene buitenwereld te maken en aan de Sint Janstraat een stedelijke binnenruimte.

Het programma bestaat uit 52 appartementen van 45 - 190 m² bvo. Gemiddeld 88 m² bvo per appartement, totaal 4.560 m² aan appartementen excl. algemene ruimte.

Hiervoor zijn 62 parkeerplaatsen nodig (parkeernorm 1,2) welke onder het gebouw gesitueerd worden. Naast de parkeernorm van 1,2 wordt een bezoekers deel van 0,3x 52 = 16 parkeerplaatsen op het parkeerterrein naast het stadskantoor aangeboden. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de cortenstalen wandelroute.

Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging van 100 m² bvo voor de appartementen kleiner dan 50 m² bvo en voor algemeen gebruik. In de ondergrondse parkeerkelder bevinden zich 42 bergingen voor appartementen groter dan 50 m² bvo.

1.3 Wanneer het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de Raad vormt het een aanvulling op de welstandsnota

Het beeldkwaliteitsplan zal worden gebruikt als leidraad en toetsingskader voor de plannen binnen het gebied en de inrichting aldaar.

1.4 Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen door inspraak met omwonenden

Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan zijn diverse inspraakavonden gehouden, waarbij omwonenden hun invloed op hebben gehad.

Kanttekeningen:

1.1 Tegen het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar/beroep open

In het voortraject is veelvuldig inspraak gehouden met omwonenden. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt geïntegreerd in de welstandsnota en bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan staat wel beroep open.

Financiën:

n.v.t.

Uitvoering:

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan zal een overeenkomst gesloten worden met ontwikkelaar, waarna een bestemmingsplanprocedure gevolgd dient te worden.

Communicatie:

Het beeldkwaliteitsplan zal op de website worden gepubliceerd.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

n.v.t.

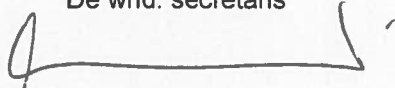
Bijlagen:

- Concept raadsbesluit 18R.00861
- Beeldkwaliteitsplan Oranje Bolwerck
- Advies Mooisticht d.d. 28 augustus 2018

De indiener:

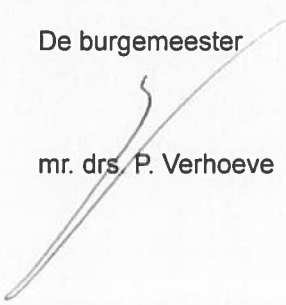
Het college van burgemeester en wethouders,

De wnd. secretaris



ir. W.J. Tempel

De burgemeester



mr. drs. P. Verhoeve