

Concept Beeldkwaliteitsplan Bolwerck

Sint Janstraat, Oudewater
26 november 2018





Inhoudsopgave

Inleiding	5		
plangebied	5	bouwstructuur en functionele zone`s	23
aanleiding beoogde ontwikkeling	6	deelgebieden	24
voortraject	6	aanwezige functies	25
procedure	6	centrumroutes en winkelerf	26
huidige bestemmingsplan	6	monumentale bomen	27
geldende welstandcriteria	7	Karakteristiek en identiteit	28
structuurvisie	8	Visie	30
Allonge voor het IHO	8	Stedenbouwkundig plan	32
Cultuurhistorische verkenning	10	referentieprojecten	34
het ontstaan van het Bolwerck	10	plattegronden en doorsneden	38
schoolgebouw	16	vogelvluchtperspectieven	40
archeologie	18	ooghoogteperspectieven	42
Ruimtelijke structuur	20	Colofon	44
ruimtelijke hoofdstructuur	21		
patroon van wegen en water	22		





Inleiding

Plangebied

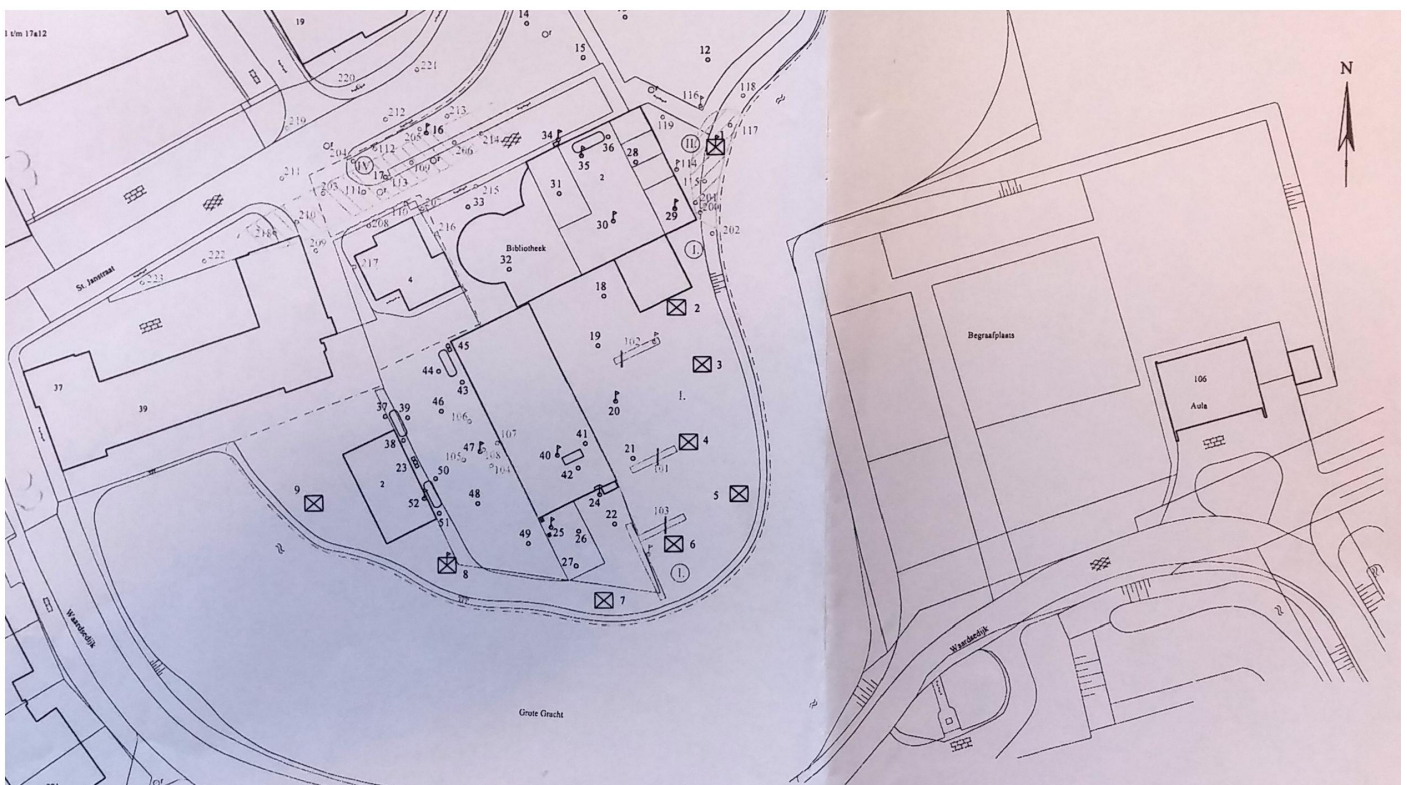
Het Bolwerck aan de Sint Janstraat aan de zuidzijde van het historische centrum van Oudewater wordt door de gemeente ter ontwikkeling aangeboden. Het Bolwerck is een bijzondere historische en markante locatie welke voor de binnenstad van Oudewater zeer hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten bevat. Het Bolwerck wordt omgrenst door het gemeentelijk monument de Grote Gracht en de Sint Janstraat. De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van grootschalige monumenten zoals de St. Franciscuskerk en de voormalige openbare school welke recentelijk verbouwd is tot muziekhuus.

In 1981 was het Bolwerck in gebruik als bedrijfsterrein van Versluys en Brand en werd de bestaande garage / opslag loods verbouwd tot bibliotheek, de bibliotheek kreeg in 1991 een uitbreiding en is na 2010 gesloopt.

Het Bolwerck is momenteel geasfalteerd en wordt gebruikt als parkeerterrein en voor evenementen.

Het grote geasfalteerde Bolwerck tegenover de Waardsedijk wordt het "Oranje Bolwerck" genoemd. Het kleinere parkachtige Bolwerck direct grenzend aan de Grote Gracht wordt het "Nassouse Bolwerck" genoemd. De locatie bestaat uit twee Bolwercken, voor het gemak wordt in dit beeldkwaliteitsplan de totale locatie met "het Bolwerck" aangeduid.

Op 12 november 2018 heeft de raad van de gemeente Oudewater de motie visie elementen voor het invullen van 4 bestaande ontwikkellocatie aangenomen. Deze motie vormd de basis van dit beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding linksboven perceelaanduiding en omliggende bestaande bebouwing.

Afbeelding linksonder luchtfoto met de inmiddels geasfalteerde locatie van het Bolwerck.

Afbeelding rechtsonder plattegrond van de locatie in 1991 met een bedrijventerrein en bibliotheek.

Aanleiding beoogde ontwikkeling

Het Bolwerck is in eigendom van de gemeente en wordt te koop aangeboden met als doel ontwikkeling tot woningbouw. Het doel van de gemeente is van dit gebied een aantrekkelijk woon en verblijfsgebied te maken. Anderzijds wordt hiermee invulling gegeven aan de vraag naar woningen in de historische binnenstad.

Wanneer een voorgenomen nieuwbouwproject afwijkt van bestaande stedenbouwkundige voorschriften en de welstandscriteria is een beeldkwaliteitsplan nodig. Een beeldkwaliteitsplan is een basisinstrument voor het herontwikkelen van een gebied in afwijking van bestaande stedenbouwkundige voorschriften en welstandscriteria. Een beeldkwaliteitsplan beweegt zich tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur en bestaat uit een samenhangend pakket van aanbevelingen en/of richtlijnen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitsplan is vooral een communicatiemiddel in de planvorming. Voor het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het landelijke gebied is de opstelling van een beeldkwaliteitsplan belangrijk.

De randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan hebben een juridische status na vaststelling door de gemeenteraad. De spelregels in het beeldkwaliteitsplan worden na vaststelling gebruikt als toetsingskader voor de bouwplan ontwikkeling op de locatie en treedt in de plaats van de criteria in de welstandsnota.

Procedure

- Vooroverleg met Stichting Hugo Kotestein en/of een andere belangenorganisatie
- Toetsing aan stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten
- Beeldkwaliteitsplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie MooiSticht
- Ter inzage leggen van het beeldkwaliteitsplan voor eventuele zienswijze van belanghebbenden
- Vaststelling beeldkwaliteitsplan door de raad

Voortraject

In opdracht van de gemeente Oudewater zijn reeds onderstaande drie documenten opgesteld voor de locatie het Bolwerck:

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden, Beeldkwaliteitsplan locatie St. Janstraat VDG-Stedenbouw, 8 februari 2011
- Oudewater ontwikkellocaties St Janstraat structuurvisie en beeldkwaliteit, bewonersavond SVP architectuur en stedenbouw 2 juni 2016
- structuurvisie ontwikkellocaties Sint Janstraat, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteit SVP architectuur en stedenbouw december 2016

Dit beeldkwaliteitsplan is deels een voortbordurende samenvatting van bovenstaande plannen. Visies en/of andere stukken tekst zijn deels letterlijk overgenomen uit deze plannen. De massastudie welke ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitsplan is in de vorm van een vooroverleg besproken met:

- MooiSticht
- de commissie ruimtelijke kwaliteiten
- de Coco waaronder stedenbouw
- Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling
- de Wethouder Ruimtelijke ordening

Huidige Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan Binnenstad Oudewater van kracht, vastgesteld op 8 juni 2006. Het gaat om zone B beschermd stadsgezicht, een archeologisch waardevol gebied. Op de uitsnede van de plankaart is het gebouw van de bibliotheek, een naastgelegen kantoor en een grasveld te zien. Het gebied is bestemd voor maatschappelijke doeleinden en groenvoorzieningen. Voor nieuw te ontwikkelen initiatieven welke niet passen binnen de bebouwingsregels van het bestemmingsplan zal een aparte wijzigingsprocedure gevolgd moeten worden. Dat is voor ontwikkeling tot woningbouw het geval.

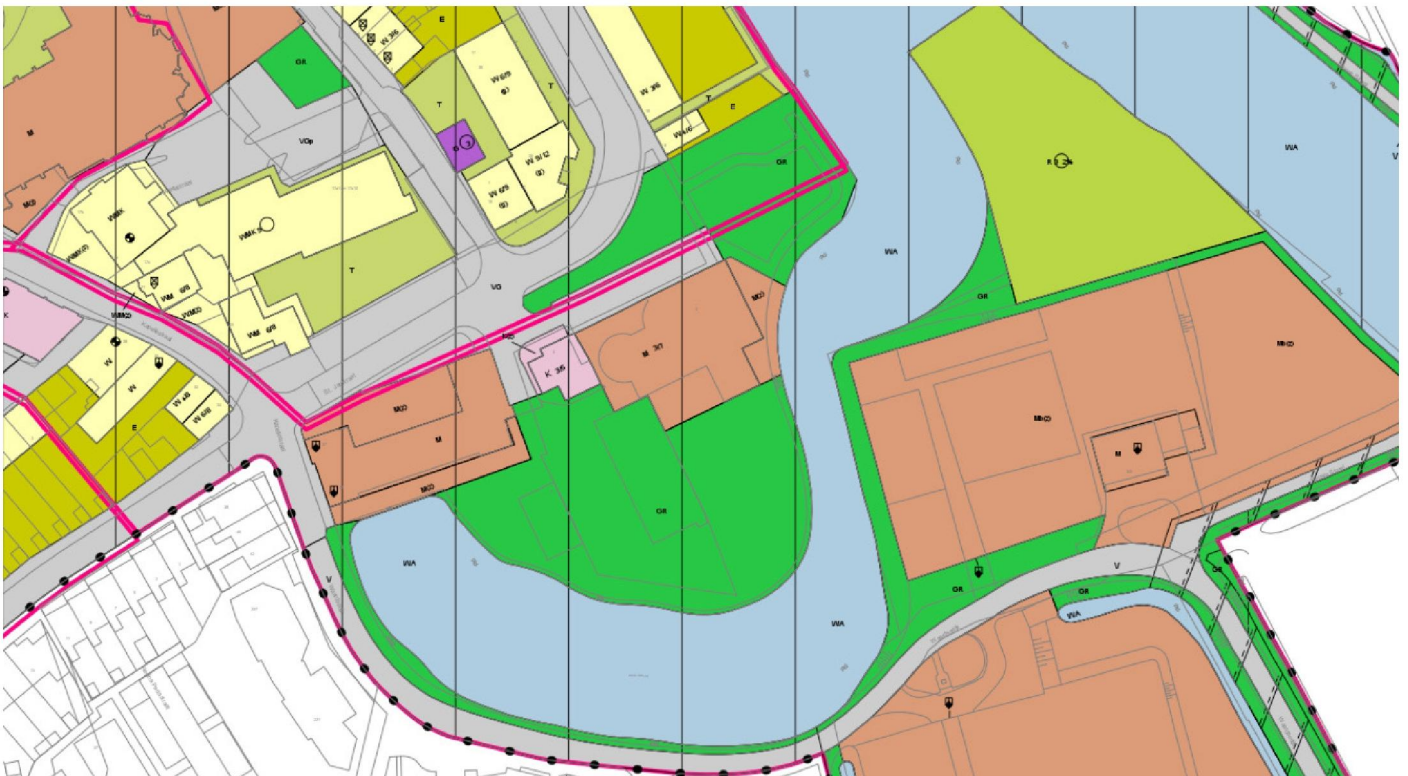
Geldende welstandcriteria

De locatie valt binnen gebied B van het beschermd stadsgezicht van Oudewater. Het gebied is van belang vanwege het patroon van straten en grachten, de rooilijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" en de differentiatie van de bebouwing. Het welstand niveau is bijzonder. In het totale beschermde stadsgezicht (A+B+C gebied) zullen nieuwe ontwikkelingen zich in het historische stratenpatroon voegen en zich voor wat betreft de hoogte aan de bestaande bebouwing aanpassen.

Voor nieuwbouw geldt dat eigentijdse architectuur met hoge kwaliteit de voorkeur heeft boven traditionele architectuur. Hierop zijn de hiernagenoemde criteria afgestemd.

De belangrijkste welstand criteria omschreven in Historisch Centrum - Dwarsstraten (H1.2):

- Toepassen van een heldere hoofdbouwvorm.
- Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat.
- De bebouwingwand is samengesteld uit in maatvoering verschillende bouwmassa's.
- Accenten op straathoeken zijn toegestaan.
- Streven naar afwisselende bouwhoogtes, passend in de omgeving.
- Rechte, de weg volgende rooilijn.



Afbeelding uit Bestemmingsplan Binnenstad Oudewater 8 juni 2006 door adviesbureau RBOI.

Structuurvisie

De structuurvisie ontwikkellocaties Sint Janstraat, stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteit is opgesteld in opdracht van de gemeente Oudewater door SVP architectuur en stedenbouw in december 2016. Deze structuurvisie beschrijft voor zowel deze locatie als de hoek Sint Janstraat – Wijngaardstraat de ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen waarbinnen ontwikkeld kan worden. De structuurvisie dient tevens als onderlegger voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor beide locaties.

Bij de totstandkoming van de structuurvisie uit 2016 zijn de omwonenden intensief betrokken geweest. In overleg met bewoners, de gemeente, WBVO en SVP zijn uitgangspunten geformuleerd. De structuurvisie is daarna opnieuw gepresenteerd aan bewoners en ook besproken met het Forum Ruimte en met de commissie MooiSticht (welstand).

De uitgangspunten uit deze structuurvisie zijn overgenomen in dit beeldkwaliteitsplan en aangevuld met bebouwingshoogtes.

In de structuurvisie gemeente Oudewater uit mei 2005 stelt VdG-Stedenbouw voor de contouren van de verdedigingslinie uit 1747 als zodanig herkenbaar te maken. Bijvoorbeeld door de straten die historisch gezien op de grens van de stad lagen te voorzien van een herkenbare bestrating. Een andere mogelijkheid is om de route te voorzien van een eenduidige boombeplanting.

De structuurvisie is een totaalvisie voor Oudewater en geeft een koers aan voor ruimtelijke ontwikkeling van 2005 – 2025. Wat betreft parkeren staat er het volgende omschreven: Men kan altijd parkeren op een aantal verspreid over de stad liggende parkeerterreinen. Het parkeerterrein nabij het stadskantoor kan intensiever worden gebruikt. Dit parkeerterrein heeft ook de functie “toeristen parkeren”.

De volgende parkeernormen voor nieuwbouw worden voorgesteld:

- Starters en gezinnen 1.8 parkeerplaats per woning
- Senioren 1.2 parkeerplaats per woning
- Zorgwoningen 0.8 parkeerplaats per woning

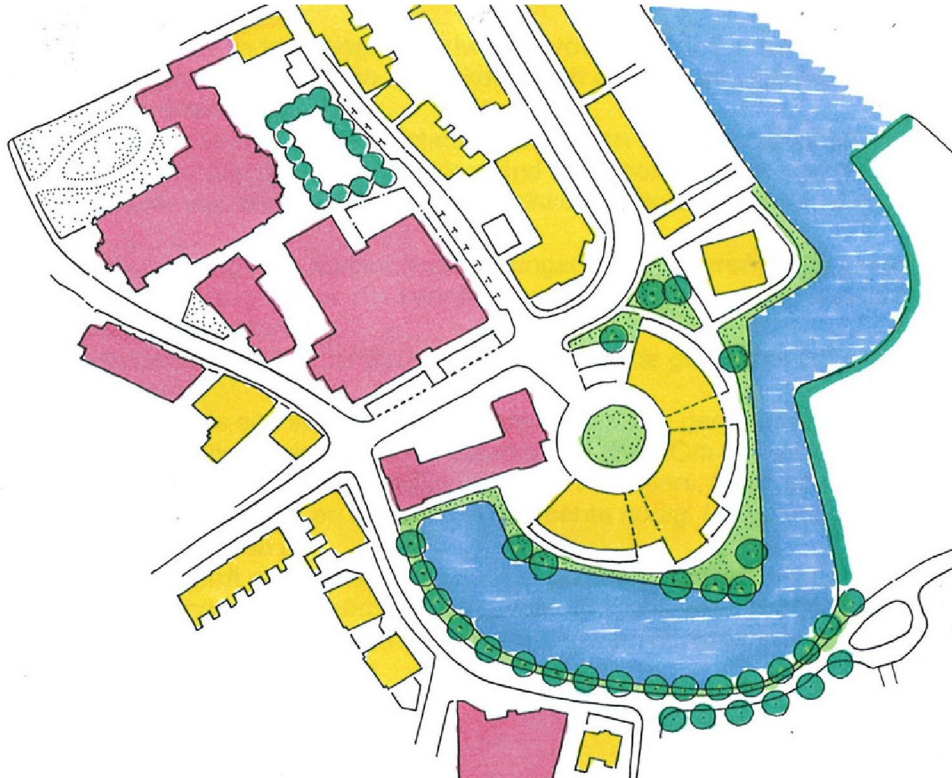
Bij nieuwbouw in de historische binnenstad moet minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein worden gerealiseerd.

In het hoofdstuk ontwikkelingsgebieden staat het volgende over de locatie omschreven: Het voornemen is om de namen “het Bolwerck van Graef Jan” en “Het Nassouse Bolwerck” weer in ere te herstellen. Om deze namen zoveel mogelijk recht te doen wordt de vorm van het oorspronkelijk Bolwerck op de locatie weer zoveel mogelijk hersteld. De openbaarheid van de oever langs de gracht zal bij beide Bolwercken worden hersteld. Op het Nassouse Bolwerck voorziet het plan in de bouw van 5 appartementen. Op het Oranje Bolwerck voorziet het plan in de bouw van ca 30 appartementen.

Allonge voor het IHO

Op 24 april 2008 is vastgesteld dat aan de St Janstraat 35 koopappartementen zouden komen. Daarnaast zouden 64 huurappartementen gebouwd worden op andere locaties. De structuurvisie St Janstraat december 2016 spreekt van dure categorie appartementen met een bvo van 100-150 m². Het aantal van 35 koopwoningen wordt genoemd in Stedenbouwkundige randvoorwaarden beeldkwaliteitsplan 8 feb 2011.

De huidige visie van de gemeenteraad is om starterswoningen te bouwen, zowel huur als koop. Het aantal van 35 en het bvo van 100-150 m² is losgelaten in dit beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding uit structuurvisie Gemeente Oudewater mei 2005 door VdG-Stedenbouw. Het plaatje toont een klein gebouw met 5 woningen op het Nassouse Bolwerck en 40 woningen op het Oranje Bolwerck. Daarnaast zijn de stadswallen hersteld door scherpere lijnen in de oever aan te brengen.

Aanleiding beoogde ontwikkeling

Op 24 april 2008 hebben de gemeente en woningbouwvereniging Oudewater de zogeheten Allonge voor het IHO ondertekend. De Allonge is een aanhangsel bij het bestaande contract dat de splitsing van het oorspronkelijke IHO in een publiek en een privaat deel regelt. De gemeente realiseert het publieke deel: vier scholen en een nieuwe bibliotheek.

De woningbouwvereniging is verantwoordelijk voor het private deel: 99 appartementen en een gezondheidscentrum.

De 99 appartementen zijn onderverdeeld in 64 huur- en 35 koopappartementen.

De 64 huurappartementen worden vooral voor ouderen gebouwd. Deze kunnen daardoor in hun eigen wijk, in hun eigen sociale structuur, blijven wonen in levensloopbestendige woningen.

Door de verwachte doorstroming van ouderen naar deze woningen komen er woningen vrij voor starters. Door de aanwezigheid van zowel jongeren als ouderen verbetert ook de leefbaarheid.

Programma IHO (Integraal Huisvestingsplan Onderwijs)

Wijngaardstraat	32 huurappartementen	
Oude Singel	14 huurappartementen	+ gezondheidscentrum
Klein Hekendorp	18 huurappartementen	
St. Janstraat	<u>35 koopappartementen</u>	

Totaal	99 woningen	+ gezondheidscentrum
--------	-------------	----------------------

De bouw van totaal 99 woningen moet worden gezien als een hard gegeven. Te lang is er te weinig gebouwd in Oudewater.

Afbeelding van tekst uit Stedenbouwkundige randvoorwaarden beeldkwaliteitsplan 8 feb 2011.

Cultuurhistorische verkenning

Het ontstaan van het Bolwerck

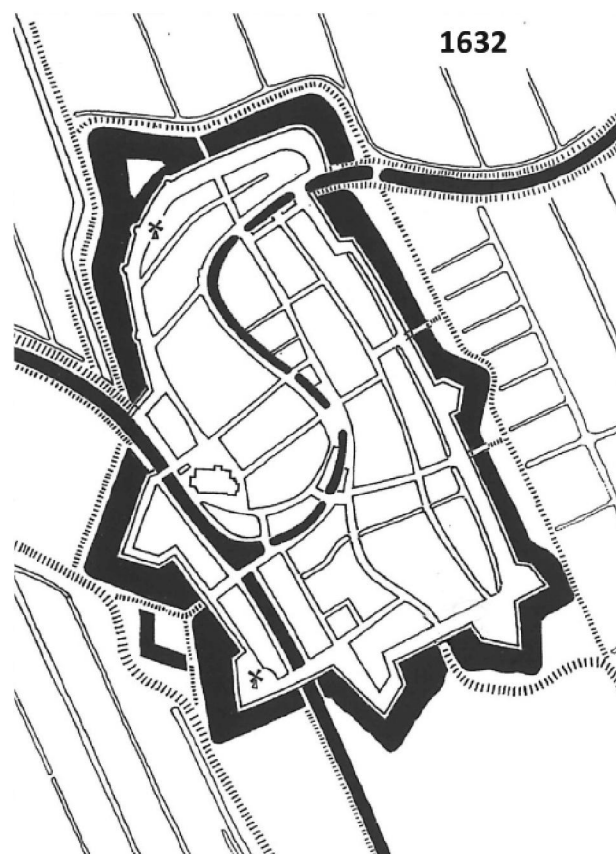
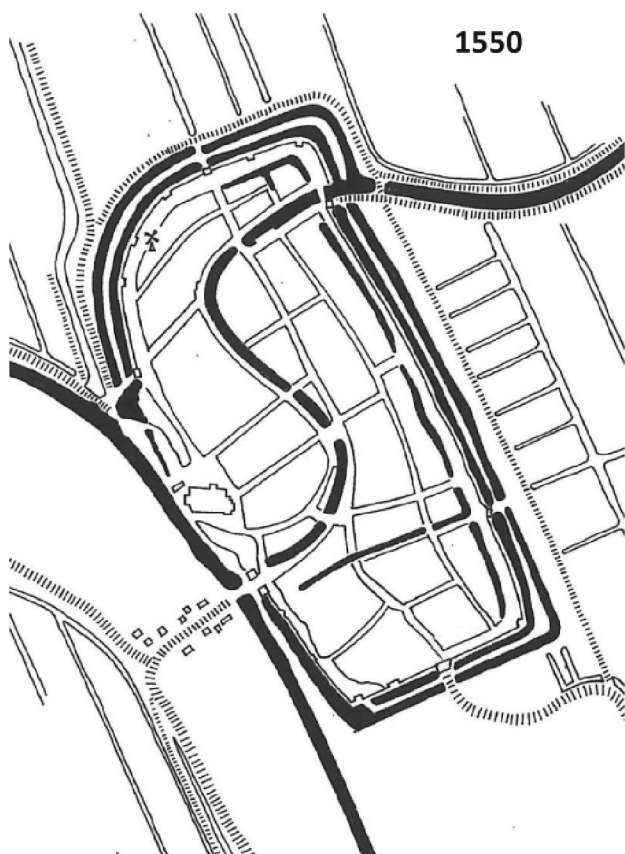
De locatie is een restant van de voormalige vestingwerken die rond de gehele stad lagen. Delen ervan zijn bewaard gebleven zoals het gemeentelijk monument de Grote Gracht. Op oude kaarten uit de 19e eeuw zijn de twee Bolwercken te zien welke als scherpe punten het water in steken. De punten zijn inmiddels wat meer afgerond en de locatie heeft door de oude treurwilgen langs de oever een parkachtige uitstraling.

In het begin van de 12e eeuw is Oudewater in een nog onontgonnen moerasgebied op een zandafzetting bij de monding van Linschoten in de Hollandsche IJssel tot ontwikkeling gekomen. Als vestingplaats was dit een geschikte locatie. Het terrein was gelegen in een meanderbocht. In zo'n bocht is vrij veel materiaal afgezet en is de ligging dus wat hoger. Rond de jonge nederzetting werd een eenvoudige versterking opgeworpen bestaande uit aarden wallen met houten palissaden.

Financiële hulp van de graaf van Holland maakte het in 1321 mogelijk de oorspronkelijke omwalling te vervangen door stenen muren.

Middels een aantal opeenvolgende kaartbeelden is de ontwikkeling van de locatie in beeld gebracht. Zichtbaar is dat door het proces van aanleg en verbetering van de verdedigingswerken het gebied aan sterke verandering onderhevig is geweest gedurende de periode 1560-1860

De oudst bekende plattegrond van de stad is rond 1560 gemaakt door Jacob van Deventer. Oudewater wordt op de kaart omgeven door de omgrachting en ommuring die in 1321 is aangelegd en in 1335 en 1419 is versterkt. De kaart laat zien dat een grotendeels dubbele omgrachting is gegraven. Een buitengracht voor burgerlijke en afwateringsdoeleinden en een binnengracht voor militaire doeleinden.



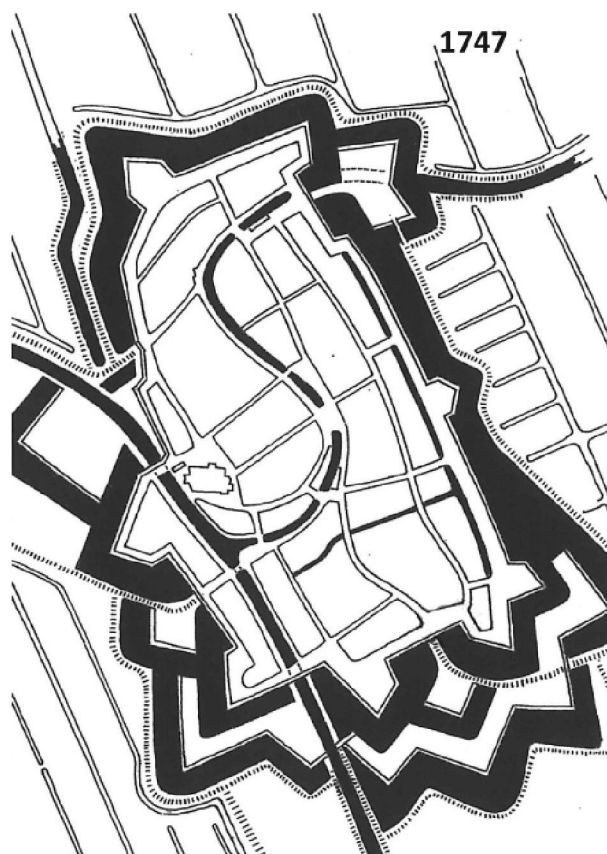
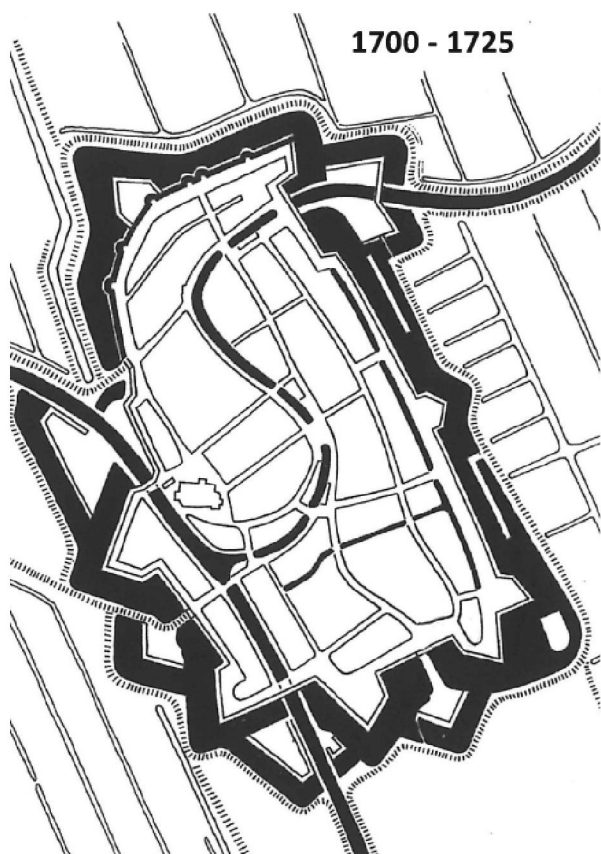
Ook de verschillende poorten zijn op de kaart aangegeven. De binnengracht die aan de stadsmuren grenst is ook aan de zuidkant van de stad aangelegd. De IJssel fungeert hier min of meer als buitengracht, maar vormt tevens een zwakke plek in de verdediging. De vijand kon varend over de rivier aan de voet van de stadsmuur komen.

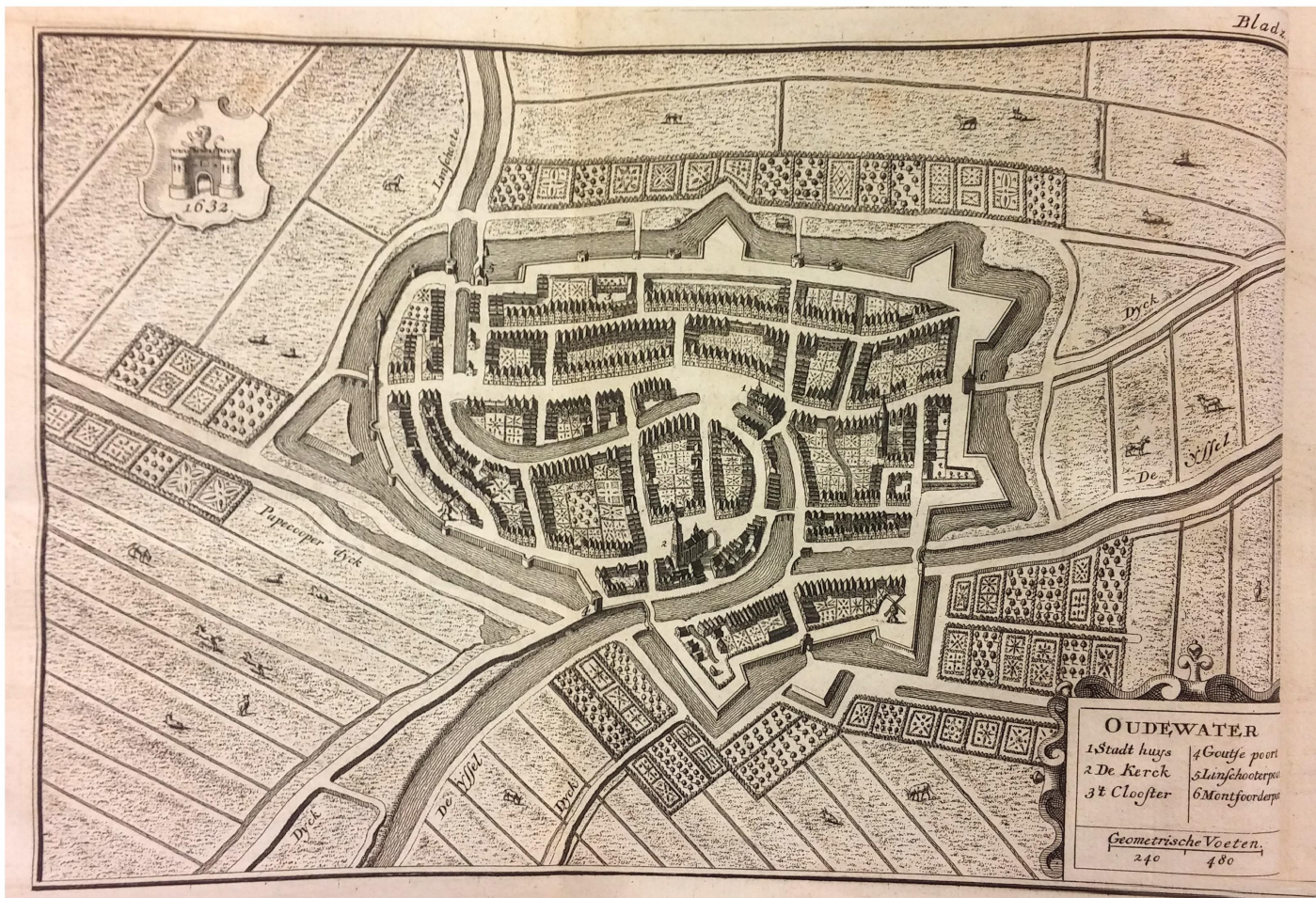
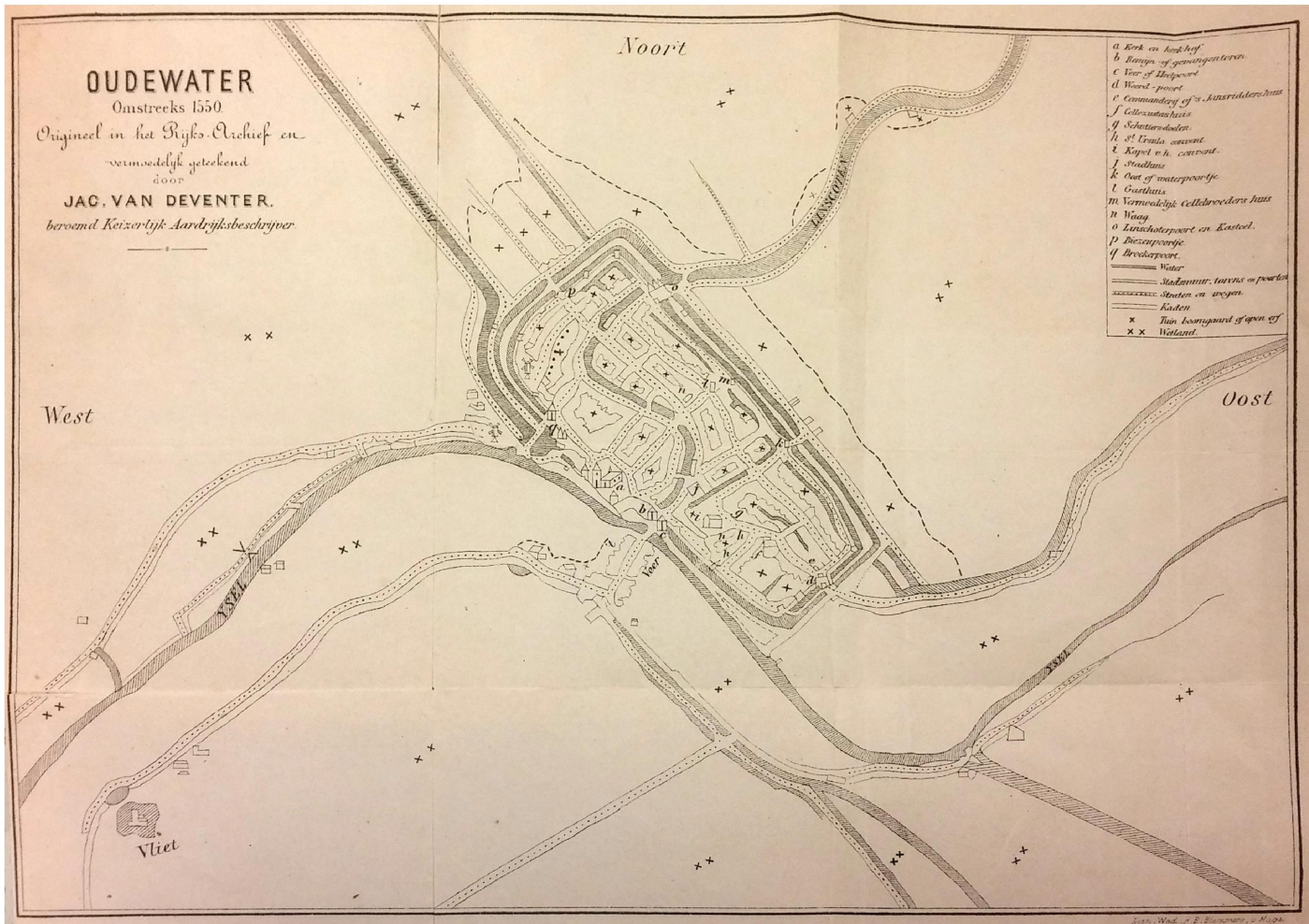
In 1575 werd Oudewater ingenomen door de Spanjaarden, het Spaanse beleg heeft de stad vrijwel volledig verwoest achtergelaten. Vanaf 1576 begon het stadsbestuur de verdedigingswerken te moderniseren volgens de nieuwe fortificatie opvattingen. De dubbele omgrachting werd vervangen door een enkele gracht met bastions en ravelijnen, de IJssel kwam binnen de vesting te liggen. Aan de zuidzijde was een complete vernieuwing noodzakelijk, de stad werd hier mogelijk verkleind. Zie plattegrond van Blaeu uit 1632.

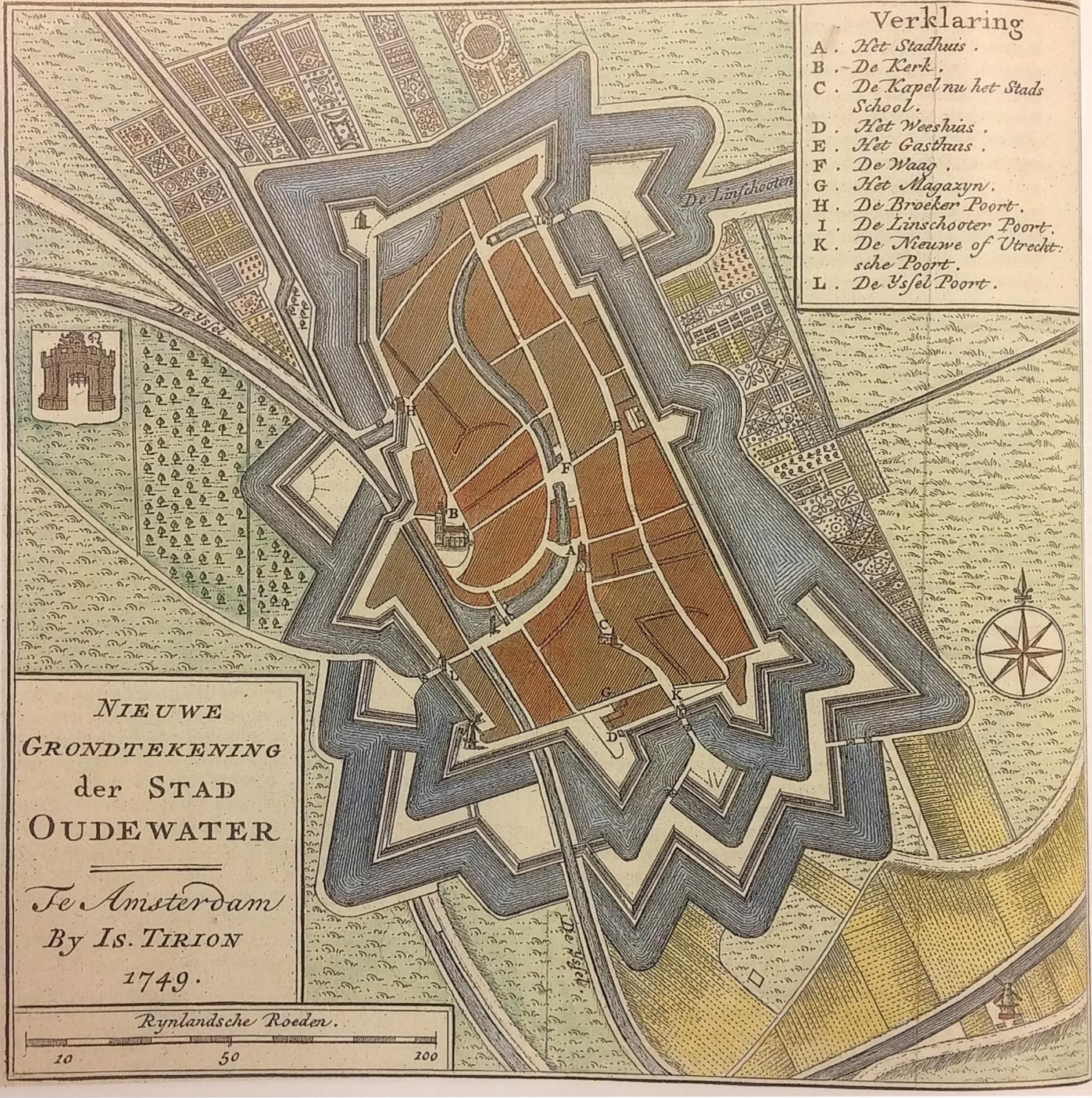
De St Jansstraat is genoemd naar het klooster van de St Jansheren, dat tot ca. 1580 aan de Kapellestraat stond. Het klooster werd afgebroken voor de uitleg van de vestingwerken. De Nieuwe- of Waardsepoort werd gebouwd in 1608 en stond op de plek waar de Waardsedijk overgaat in de Kapellestraat, (de plek van het muziekhuis).

De nieuwe wallen werden niet onderhouden doordat er geen oorlogsdreiging was. In 1672 waren de vestingwerken in zeer slechte staat wat een reden was dat Oudewater zich zonder verzet overgaf aan de Fransen. Na het vertrek van de Fransen werden de vestingwerken aangepakt, burgers werden verplicht een aantal dagen mee te werken aan de wallen.

Tussen 1673 en 1698 werd de vesting voorzien van enkele buitenwerken met aarden wallen en lunetten.







Afbeeldingen op pagina 10,11,12,13 historische kaarten uit archief van de gemeente Oudewater.

In de jaren 1740-1748 onderging de vesting zijn laatste uitbreiding door de aanleg van een enveloppe (buitenste bescherming met aardwerken van een gebastioneerde vesting) aan de zuidzijde en van een bastion aan de westzijde van de IJssel. De kaart van Van Kinschot uit 1747 geeft deze situatie weer. In 1742 en 1759 werden de wallen opnieuw uitgebreid. Oudewater werd steeds kleiner en er werden baanschuren, pakhuizen, huizen, tuinen en bedrijven afgebroken.

In 1815 besloot koning Willem 1 tot de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten oosten van Utrecht.

De oude Hollandse Waterlinie kon worden ontmanteld. Oudewater was vesting af. Van 1821 tot 1826 verkocht de staat de poorten, wallen en verdedigingswerken aan de stad Oudewater. De wallen mochten niet worden gesloopt, verlaging was toegestaan. De wallen werden verhuurd voor spinpaden en lijnbanen en voor de opbrengst van gras.

In 1856 kregen burgemeester en wethouders toestemming om de Goudse- en de Utrechtse Boom af te breken.



Voor Oudewater waren ze een grote belemmering voor de scheepvaart. In 1855 volgde de Broeckerpoort en in 1857 werd de Waardsepoort afgebroken. Aan het onderhoud was een aantal decennia weinig gedaan en de poorten waren vervallen.

De wallen bleven langer staan dan de poorten, wel werden de wallen wederom verlaagd. Voorwaarde was dat de afgegraven grond in de directe omgeving werd gestort zodat de wallen in geval van nood weer snel verdedigbaar konden worden gemaakt.

Pas in de periode 1870-1880 werden de wallen geheel afgegraven in het kader van een project voor werklozen.

Op de Zuidwal zijn aan de westzijde van de voormalige Utrechtse Poort drie woonhuizen en aan de oostzijde een school gebouwd. Op een gedeelte van de wal van de enveloppe van 1740/1747 is tussen twee grachten het kerkhof aangelegd.

De Grote Gracht en de voormalige Bleekersgracht zijn de laatste getuigen van de oude vesting.

E.C. Rahms - De Waard- of Nieuwe Poort, circa 1855



Afbeeldingen uit het archief van de gemeente Oudewater van de Waardse, nieuwe of Utrechtse poort, op deze plek staat nu het muziekhuis in de oude school.

Schoolgebouw

Het voormalige schoolgebouw op de hoek van de Kapellestraat en de St Janstraat is sinds 13 april 2001 een rijksmonument, het gebouw dateert uit 1882. De school staat vlak naast de plek waar tot 1857 de Waardsepoort stond.

Het gebouw heeft de eerste 58 jaar gefunctioneerd als openbare lagere school maar is nu al lange tijd niet meer als school in gebruik. Het is recentelijk verbouwd tot muziekhuis, daarvoor werd het voor sociaal culturele doeleinden gebruikt.

Architect M.C. van Wijngaarden heeft de school in neorenaissance stijl ontworpen. Het schoolgebouw bestaat uit drie bouwdelen van één bouwlaag die op een U-vormige plattegrond zijn gegroepeerd rond een ommuurd schoolplein. Het langgerekte zuidelijke bouwdeel bevatte de lokalen,

het oostelijke deel de voormalige gymnastiekzaal en het westelijk bouwdeel de onderwijzerswoning. Het gebouw is opgetrokken in gele en rode baksteen en is versierd met banden van siermetselwerk en natuursteen. De vensters hebben roeden, ontlasting bogen met natuurstenen blokken en siermetselwerk in de boogvelden. De gevels zijn voorzien van sierankers. Rijk gedecoreerd is vooral de langgerekte achtergevel die met een groot aantal zeer forse vensters uitkijkt op de voormalige stadsgracht. De rode en zwarte pannen zijn daar in geometrisch patroon gelegd.

De St Janstraat is in de jaren 80 verlegd waardoor het schoolgebouw dat oorspronkelijk parallel aan de straat liep nu een verdraaiing ten opzichte van de St Janstraat heeft.



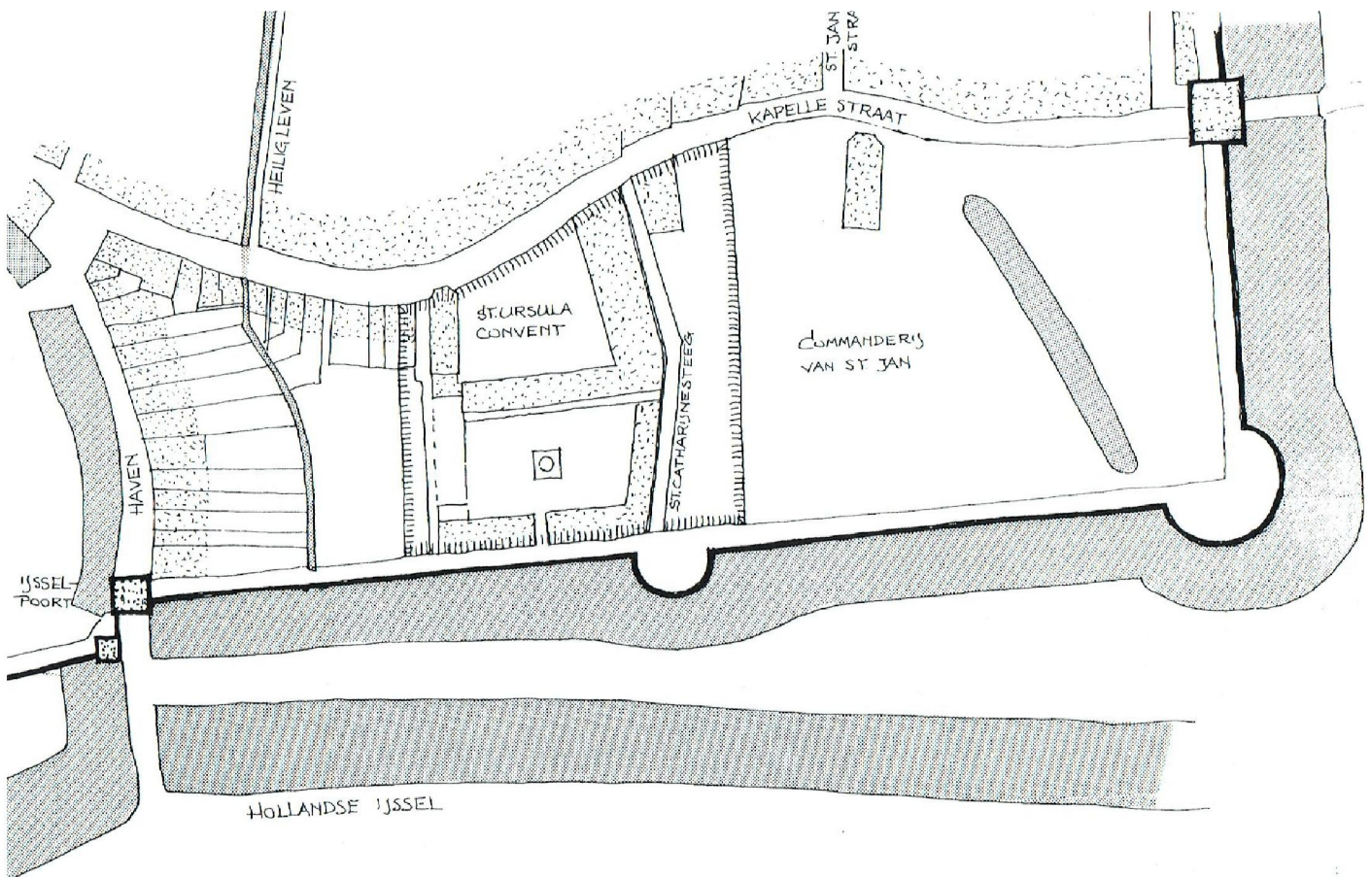
Afbeelding uit het archief van de gemeente Oudewater van school en steeg, de St Janstraat was op dat moment niet breder dan een paar meter terwijl het nu een tweebeens doorgaande weg is.



ST. JAN STRAAT

De St. Jansstraat is genoemd naar het klooster van de St. Jansheren, dat tot ca. 1580 aan de Kapellestraat stond. De St. Jansheren of Johannieters van Oudewater worden al in 1325 genoemd. Het klooster - of de commanderie - was een dochterinstelling van het Catharijneklooster in Utrecht, dat tot 1522 bij de Catharijnepoort was gevestigd. De St. Jansheren hadden veel land rond Oudewater in eigendom, in de Lange Linschoten, Papekop en Diemerbroek. Het klooster werd afgebroken voor de uitleg van de vestingwerken in het oosten van Oudewater: de stad werd op dit punt wat kleiner dan zij tot 1575 was geweest.

Op de lijst van straatnamen van 18 januari 1954 wordt de St. Jansstraat genoemd als 'St. Janstraat'. De oude spelling is echter 'St Jansstraat'.



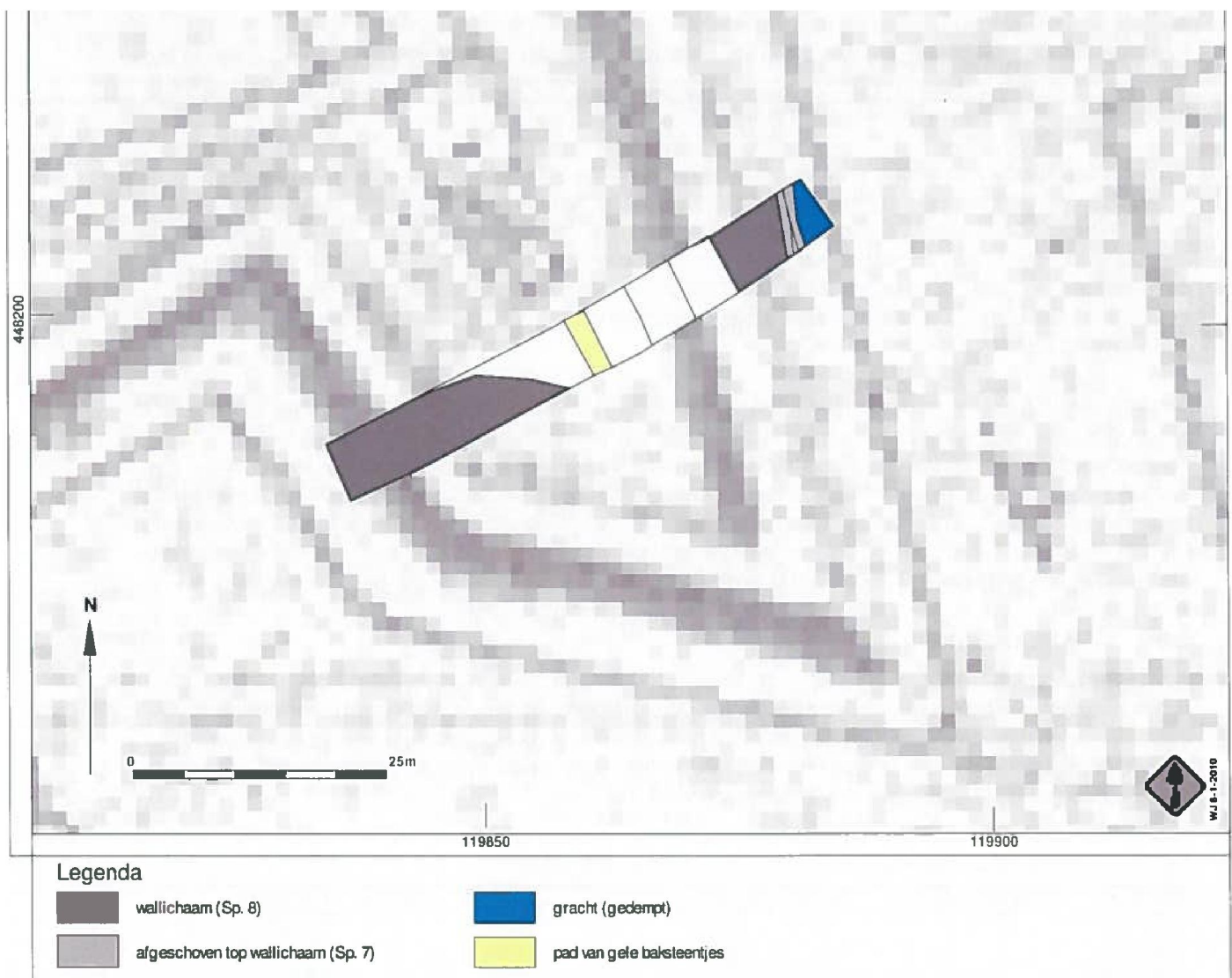
Afbeelding boven uit *Het verhaal van de straten van Oudewater*, van Nettie Stoppelenburg.
 Afbeelding onder uit het archief van de gemeente Oudewater.

Archeologie

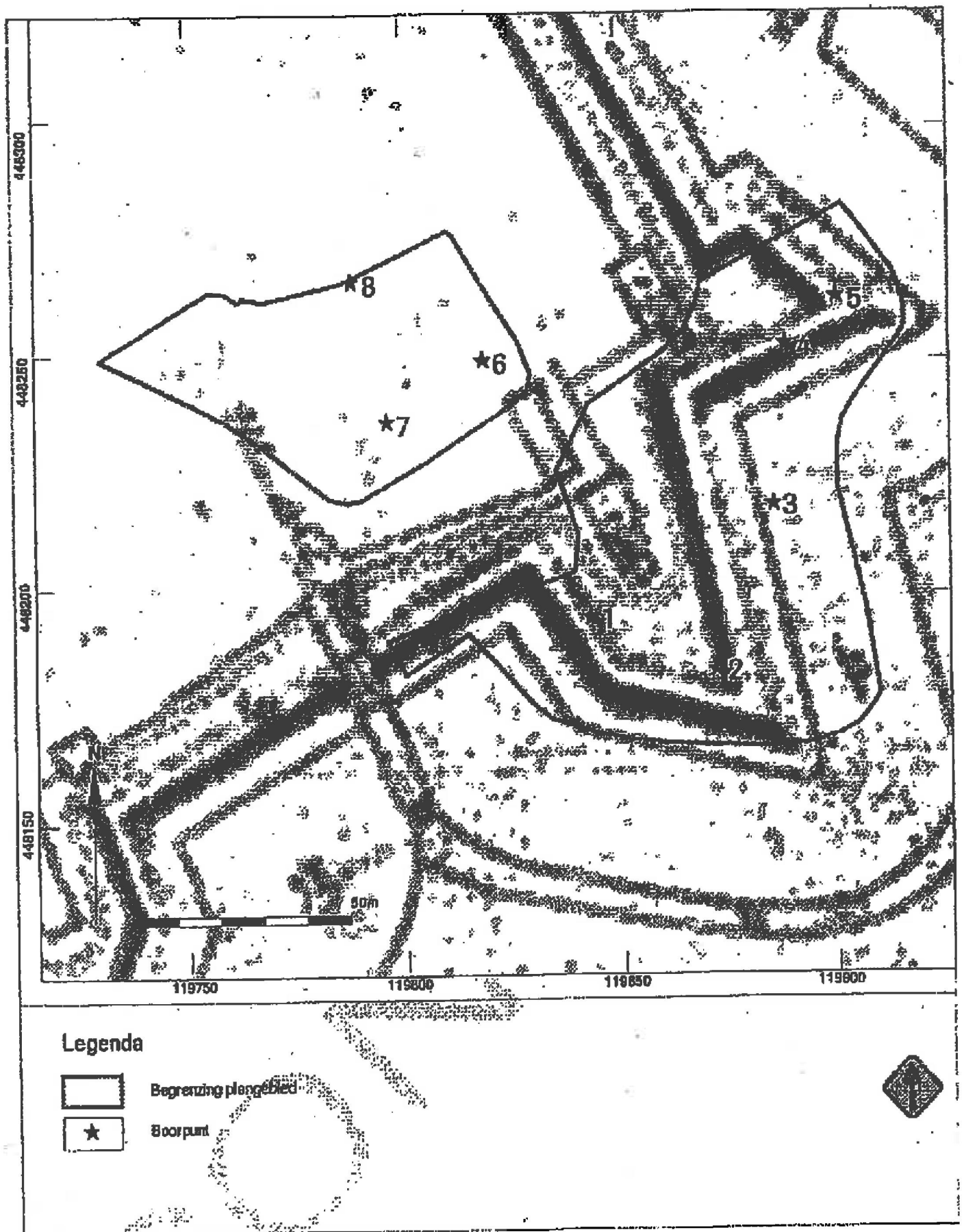
Bureau ADC ArcheonProjecten heeft voor de locatie een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Volgens dit onderzoek kunnen er op de locatie resten vanaf de late middeleeuwen worden verwacht. De kans dat zich op deze locatie restanten van oudere fasen van de verdedigingswerken in de ondergrond bevinden is groot. Tijdens het booronderzoek zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van de restanten gevonden.

Geadviseerd wordt om in de gebieden met een hoge verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Het bestemmingsplan binnenstad Oudewater vastgesteld op 8 juni 2006 spreekt van een archeologisch waardevol gebied. Het doel van archeologisch waardevol gebied is het beschermen en veiligstellen van archeologische waarden.



Afbeelding globale projectie proefsleuf op de Bonnekaart van 1875, door Bureau ADC ArcheonProjecten juni 2010.



Afbeelding boorpuntenkaart op de kadastrale minuut uit het begin van de 19e eeuw, de dikke lijnen geven aan waar de bastions hebben gestaan, door Bureau ADC ArcheonProjecten.

Ruimtelijke structuur

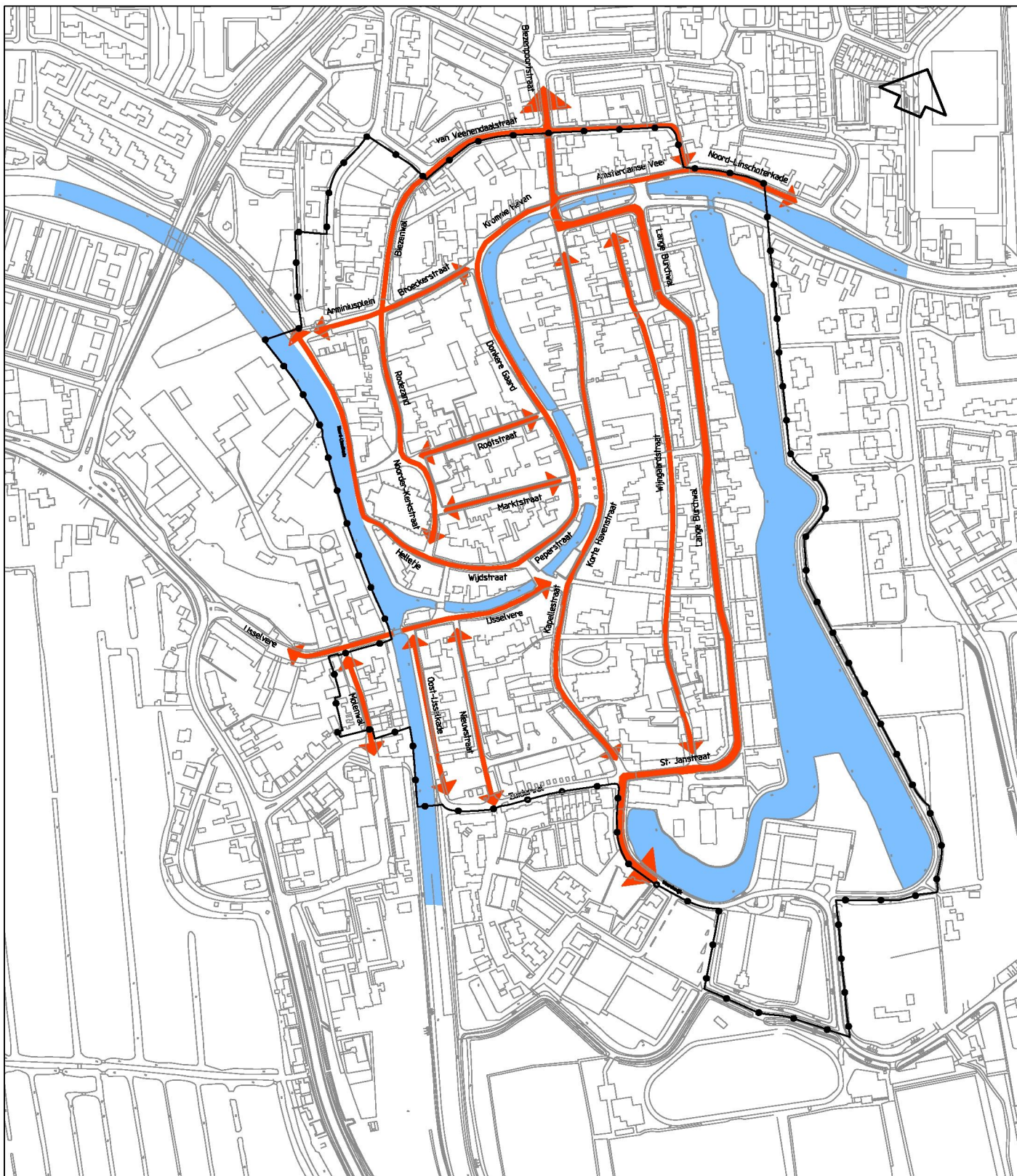
De zelfstandige open plek hoort bij het oude stadscentrum maar maakt geen onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur. Het oorspronkelijke gebruik als bedrijfsterrein maakt dat dit deel van de binnenstad niet is opgenomen in het stedelijk weefsel van paden en verblijfsplekken. Het vormt een overgang van het dichtbebouwde stenige centrum naar het open groene veenweide buitengebied met zichtlijnen vanaf de St Janstraat, Lange Burchwal en in mindere maten vanuit de Wijngaardstraat.



Het zijn met name de bomen in combinatie met de gracht die maken dat het gebied vanaf de Waardsedijk als een waardevol geheel wordt ervaren.

Er staan meerdere Rijks- en gemeentelijke monumenten rond het plangebied. De belangrijkste zijn de Sint Franciscuskerk, de school (het muziekhuis) en de Grote Gracht. De bomen zijn niet monumentaal maar de treurwilgen zijn wel beschermd.



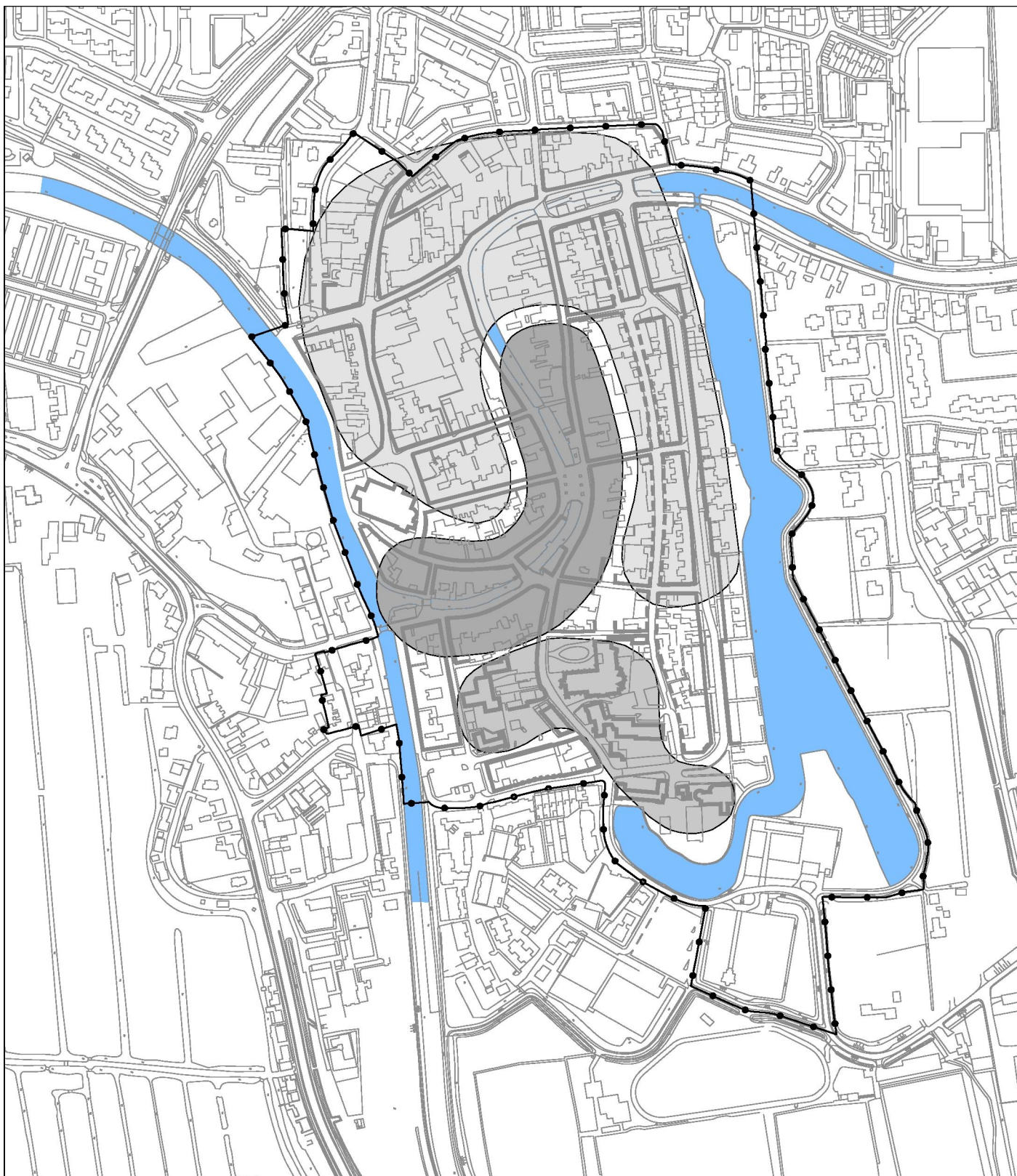
Afbeelding uit het archief van de gemeente Oudewater luchtfoto uit 1948 met linksboven achter de Sint Franciscuskerk het Bolwerck.



-  wegen
-  water

Patroon van wegen en water

Afbeelding uit bestemmingsplan binnenstad Oudewater 8 juni 2006 door RBOI Rotterdam.




- wonen
- detailhandel
- maatschappelijke voorzieningen
- bebouwingsstructuur
- water

Bebouwingsstructuur en functionele zone's

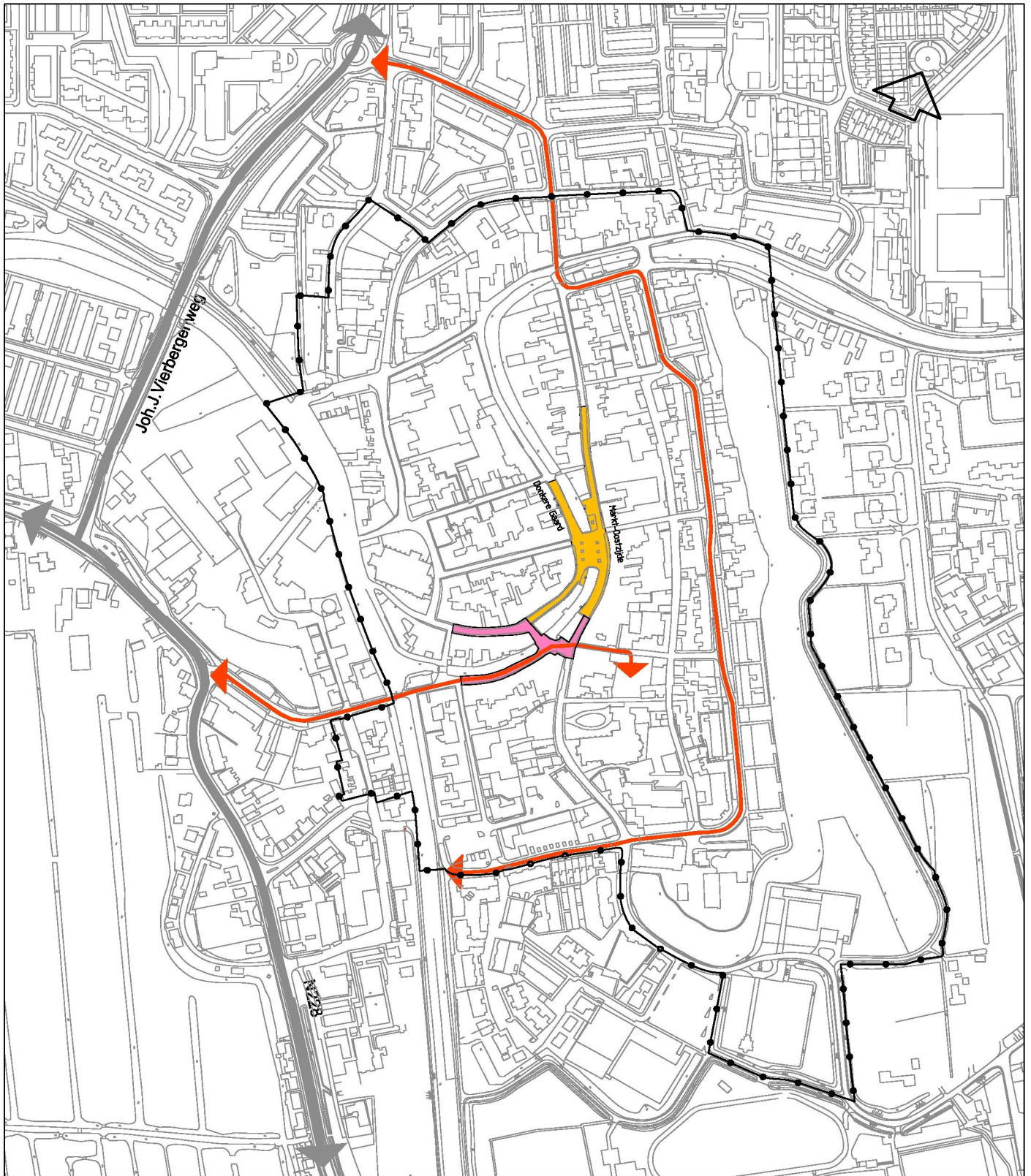
*Afbeelding uit bestemmingsplan binnenstad
Oudewater 8 juni 2006 door RBOI Rotterdam.*



-  deelgebieden
-  water

Deelgebieden

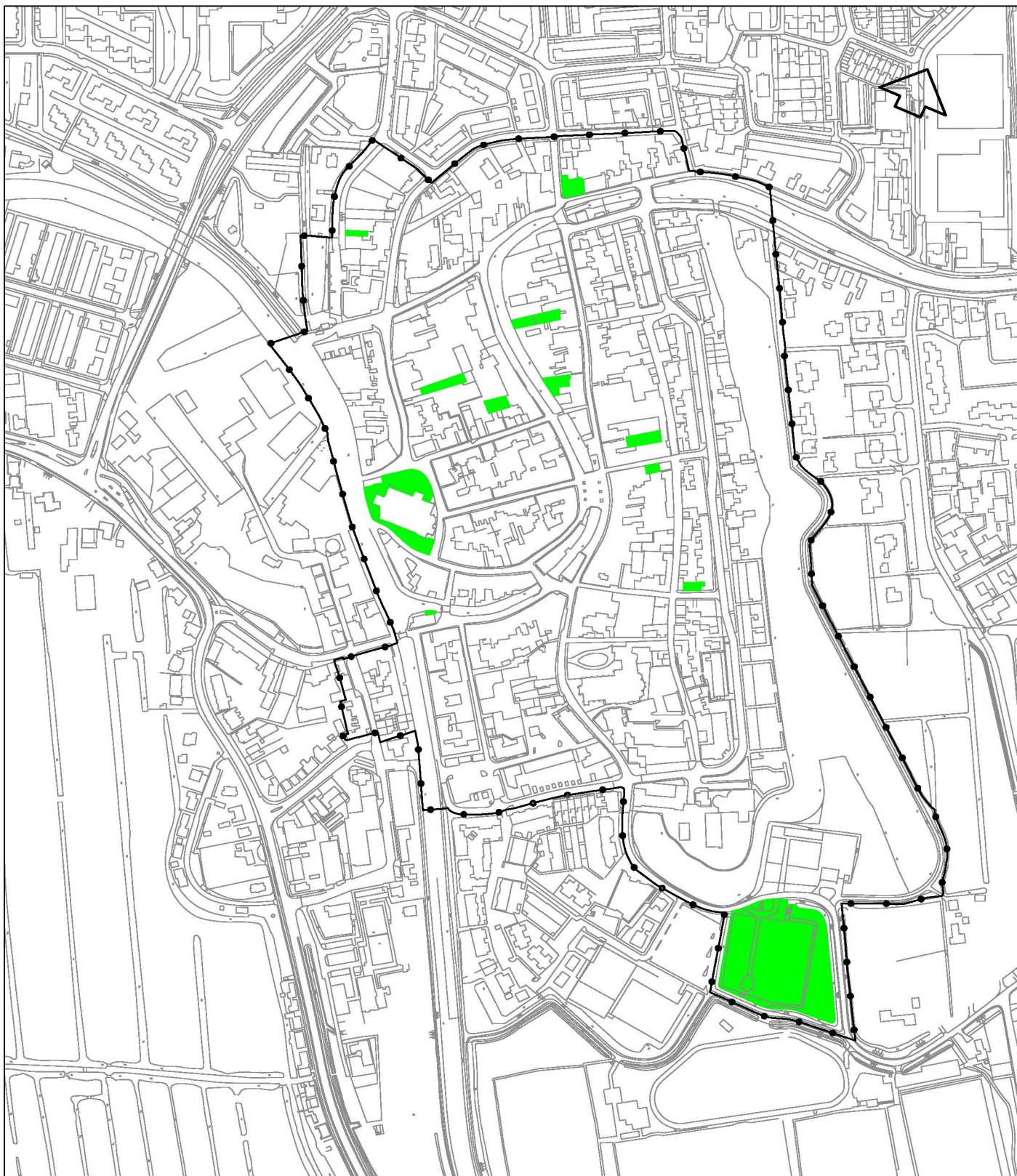
Afbeelding uit bestemmingsplan binnenstad Oudewater 8 juni 2006 door RBOI Rotterdam.



- centrumroute
- hoofd ontsluiting
- winkelertf
- aanlooproute

Centrumroutes en winkelerf

Afbeelding uit bestemmingsplan binnenstad Oudewater 8 juni 2006 door RBOI Rotterdam.



 perceel monumentale bomen

Monumentale bomen

*Afbeelding uit bestemmingsplan binnenstad
Oudewater 8 juni 2006 door RBOI Rotterdam.*

Karakteristiek en identiteit

Zoals bij de ruimtelijke structuur al is genoemd hoort de open plek bij het oude stadscentrum maar maakt de locatie geen onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur.

Het oorspronkelijke gebruik als bedrijfsterrein maakt dat dit deel van de binnenstad niet is opgenomen in het stedelijk weefsel van paden en verblijfsplekken. Het vormt een overgang van het dichtbebouwde stenige centrum naar het open groene veenweide buitengebied met zichtlijnen vanaf de St Janstraat, Lange Burchwal en in mindere mate vanuit de Wijngaardstraat.

In 1981 was het Bolwerck in gebruik als bedrijfsterrein van Versluys en Brand en werd de bestaande garage / opslag loods verbouwd tot bibliotheek. De bibliotheek kreeg in 1991 een uitbreiding en is na 2010 gesloopt. Het Bolwerck is momenteel geasfalteerd en wordt gebruikt als parkeerterrein en voor evenementen.

De volgende onderdelen zorgen voor de identiteit van het perceel:

- De Grote Gracht met beelden en de groene ring van bomen rondom de locatie.
- De zichtlijnen vanuit de Sint Janstraat, de zichtlijn van de Lange Burchwal, en in mindere mate ook de zichtlijn vanuit de Wijngaardstraat.
- De monumentale school uit 1882 in typerende neorenaissance bouwstijl.
- De 60 meter hoge Sint-Franciscuskerk uit 1882 naar ontwerp van Evert Magry.
- De historie en de contour van de vestingwerken.





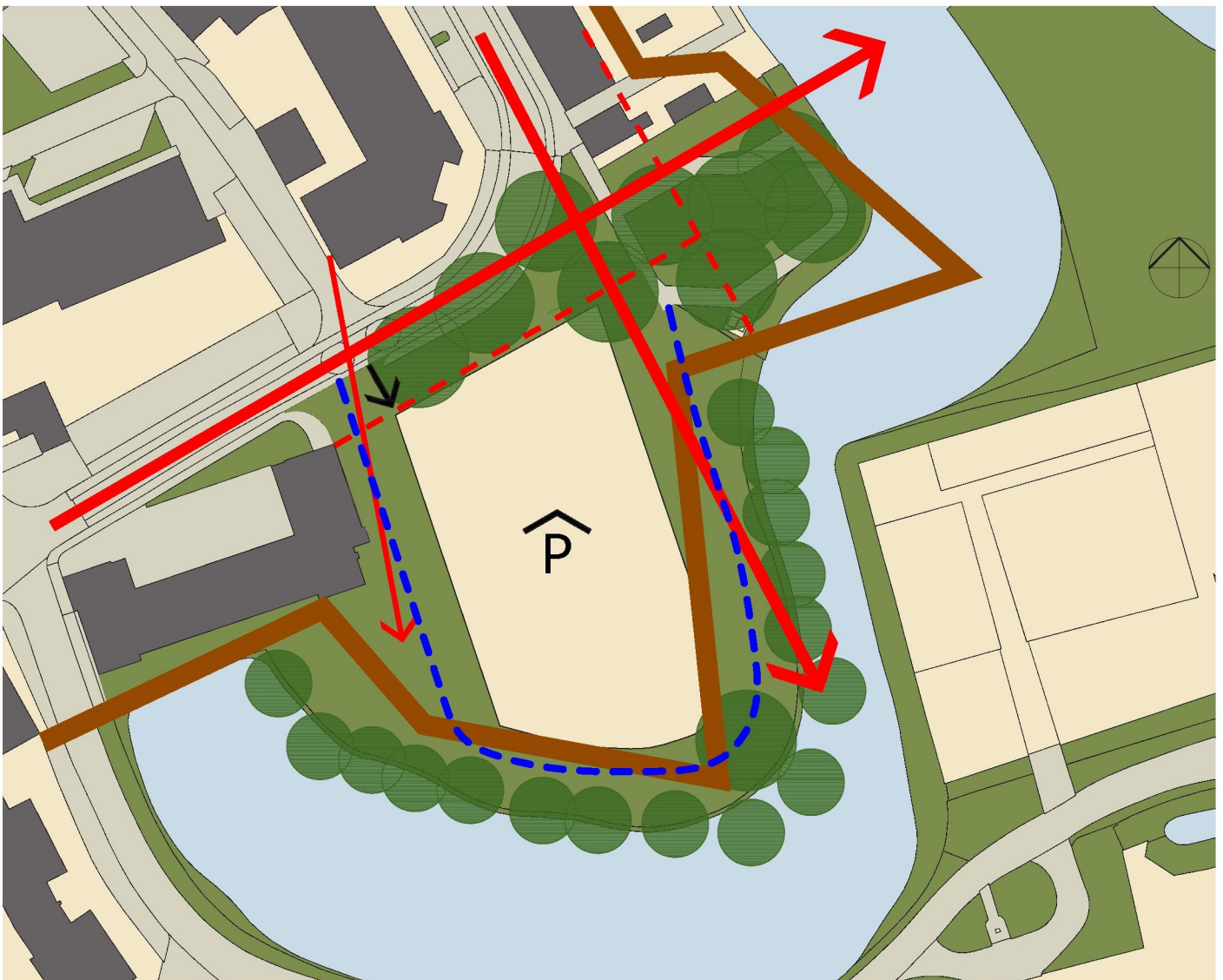
Visie

De rommelige en afgesloten bebouwing ten tijde van het gebruik als bibliotheek en bedrijfsterrein is in 2010 gesloopt. Hierdoor is de potentie van de locatie zichtbaar geworden. De ontwikkeling van het Bolwerck biedt een kans om deze historische locatie te benadrukken en open te stellen voor publiek gebruik.

Het Nassouse Bolwerck direct grenzend aan de Grote Gracht is een parkachtige ruimte met veel grote bomen. Deze plek heeft een prachtig uitzicht naar buiten vanaf de St Janstraat en de Lange Burchwal. Dit kleine oostelijke Bolwerck blijft onbebouwd en publiek toegankelijk als park.

Het grotere zuidelijke Oranje Bolwerck tegenover de Waardse dijk is reeds bebouwd geweest en momenteel grotendeels geasfalteerd. Dit Bolwerck kan in de toekomst bebouwd worden. De overige ruimte om dit Bolwerck wordt parkachtig aangelegd en is tevens publiek toegankelijk door middel van een openbare wandelroute over de vestinggevers.

Het programma bestaat uit 52 appartementen in goedkope koop variërend tussen 230.000 en 300.000 €, middenhuur en midden/dure koop. Er worden tenminste 10 appartementen met een koopprijs tussen de 150.000 en 180.000 € k.k. aangeboden. De focus ligt op plaatselijke woningzoekenden door eerst lokaal te adverteren. Huurwoningen blijven voor de lange termijn (15-40 jaar) behouden als huurwoning.



Het voormalige verdedigingswerk van de vesting vraagt om een zorgvuldige invulling passend bij het historische karakter van de locatie. Een alzijdig gebouw in het groen met een respectabele afstand tot de oude school behoort tot de mogelijkheden.

Als bouwhoogte wordt 3 lagen met een kap aangehouden. Een extra laag in plaats van een kap is mogelijk als deze binnen de theoretische kaplijn wordt gerealiseerd.

Eigentijdse hoogwaardige architectuur heeft de voorkeur boven traditionele architectuur.

Het Bolwerck is een A-locatie wat tot uitdrukking komt in zowel de ontwerp kwaliteiten, als in de bouwmaterialen.

Het parkeren dient uit het zicht en geheel ondergronds opgelost te worden. Zo kan een goede aansluiting op het maaiveld ontstaan en kunnen blinde plinten achterwege blijven. De inrit voor autoverkeer tegenover de Wijngaardstraat blijft behouden.

Als parkeernorm worden de kencijfers van het CROW aangehouden:

- huurhuis 1,5 parkeerplaats incl. bezoekers
- koophuis 1,4 parkeerplaats incl. bezoekers
- per woning is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers beschikbaar naast het stadskantoor.

Voor bouwaanvragen welke na 1 juli 2018 worden ingediend is een gasaansluiting niet toegestaan.



Zichtlijnen vanaf de Lange Burchwal, Sint Janstraat en de Wijngaardstraat behouden.



Bebouwing achter de rooilijn van de school, bebouwing niet voorbij rooilijn achtergevels Lange Burchwal.



Een openbare wandelroute door het gebied mogelijk maken voor publiek.



De inrit van het parkeren tegenover de Wijngaardstraat behouden.



Parkeren verdiept en uit het zicht oplossen, volgens kencijfers CROW.



Behouden en versterken van het historisch karakter van de plek (verdedigingswerken).



Behoudt van beschermde bomen (treurwilgen) conform bomenreglement.

Stedenbouwkundig plan

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. Dit principe is inzichtelijk gemaakt in de doorsnede op pag 39.



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 0,3 x 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.





Referentieproject aan de Westvest in Delft, wonen op een oude stadswal.



Referentieproject Maagjesbolwerk in Zwolle, nieuwbouw gebaseerd op vestingwerken.

Referentieprojecten

De plint van de nieuwbouw is geïnspireerd op Aquartis in Amsterdam en een appartementengebouw op de stadswal aan de Westvest in Delft. Beide referentieprojecten geven de suggestie van wonen op een stadswal. Het Maagjesbolwerk in Zwolle is een ander referentieproject waarbij de architectuur gebaseerd is op vestingwerken.

De architectuur van Aquartis en het Maagjesbolwerk tonen een eigentijdse vertaling van de historisch bouwstijl. De architectuur refereert in schaal, geleding en ritmiek van gevelopeningen aan het historisch verleden van de plek.

In de architectonische uitwerking wordt net als bij de stedenbouwkundige opzet verwezen naar de historie van de plek.



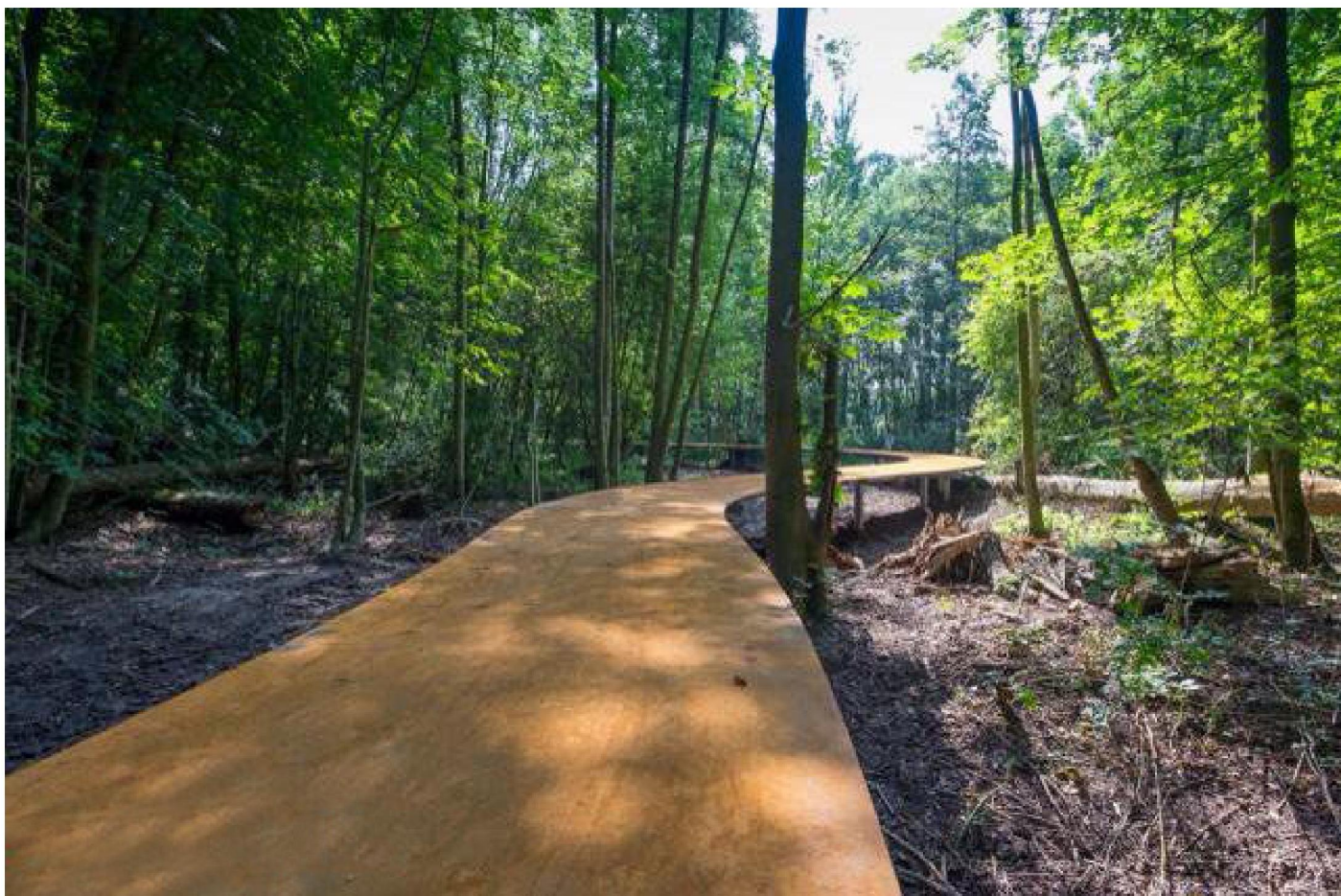
Referentieproject Aquartis in Amsterdam, moderne architectuur op een gemetseld basement.



Referentiebeeld wal van schanskorven als alternatief op metselwerk militair museum Soesterberg.



Referentiebeeld wandelpad deels over water, deels over land, publiek toegankelijk.



Referentiebeeld cortenstalen wandelpad langs contour historische vestingstructuur uit 1747.



Referentiebeeld wandelpad langs archeologische resten van de oude vesting.

plattegronden en doorsneden

Programma

52 appartementen totaal
4.560 m² bvo totaal aan appartementen
4.560 m² / 52 stuks = 88 m² bvo gemiddeld

- 10 appartementen van 45 m² bvo
- 2 appartementen van 61 m² bvo
- 10 appartementen van 77 m² bvo
- 11 appartementen van 82 m² bvo
- 4 appartementen van 85 m² bvo
- 2 appartementen van 95 m² bvo
- 4 appartementen van 101 m² bvo
- 1 appartementen van 109 m² bvo
- 2 appartementen van 113 m² bvo
- 3 appartementen van 152 m² bvo
- 3 appartementen van 190 m² bvo

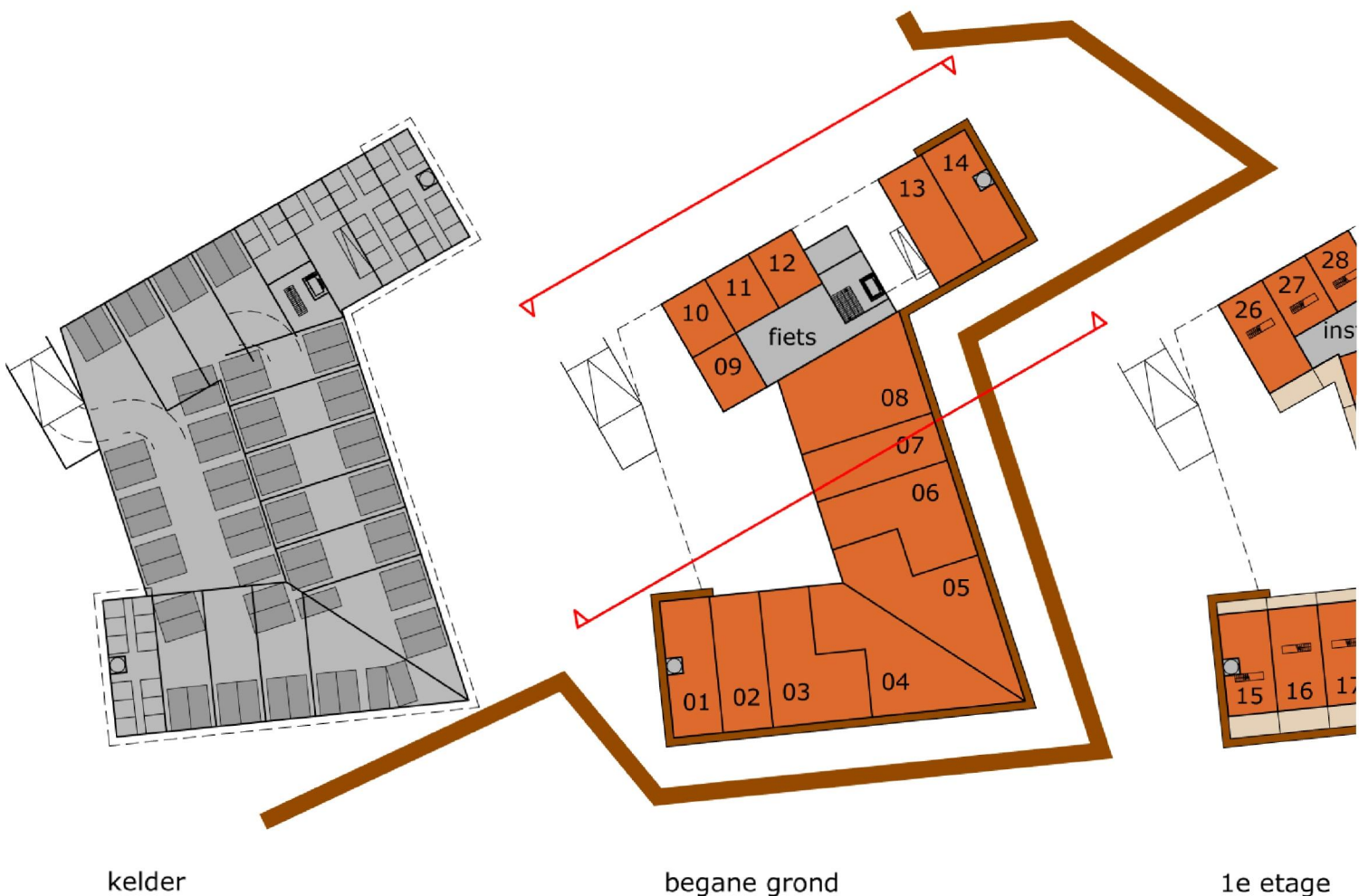
Parkeren / bergingen

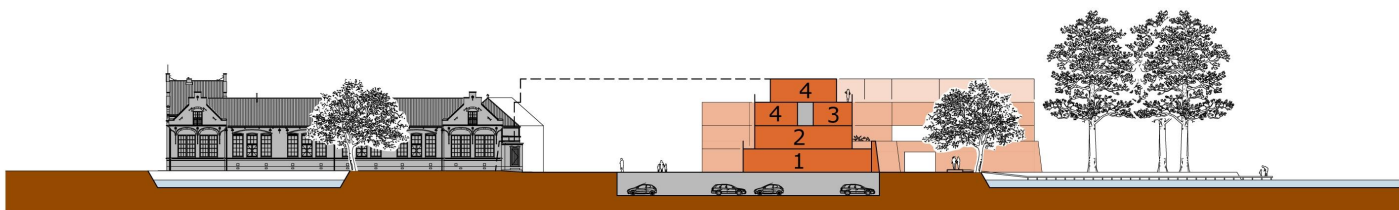
62 parkeerplaatsen in de parkeerkelder

parkeernorm 1,2 voor bewoners
62 parkeerplaatsen / 52 app = 1,2
1,2 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers = 1,5

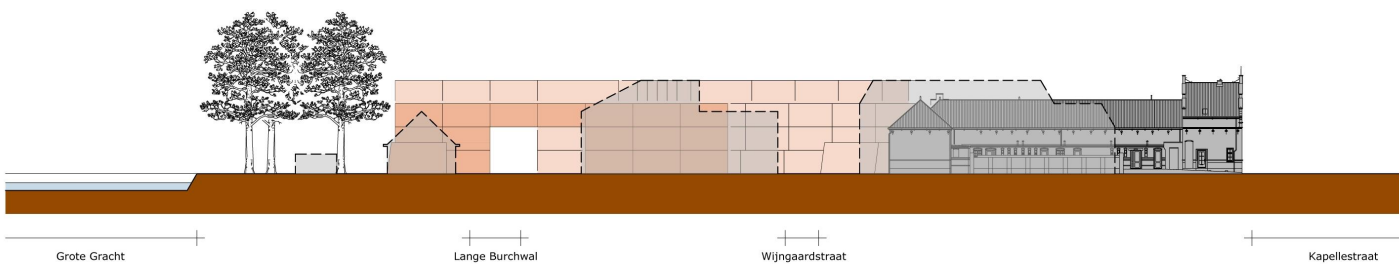
42 bergingen voor 42 app > 50 m² bvo,
individuele bergingen in de parkeerkelder

100 m² bvo gemeenschappelijke berging voor
10 app < 50 m² bvo en voor algemeen gebruik
gemeenschappelijke berging tpv begane grond

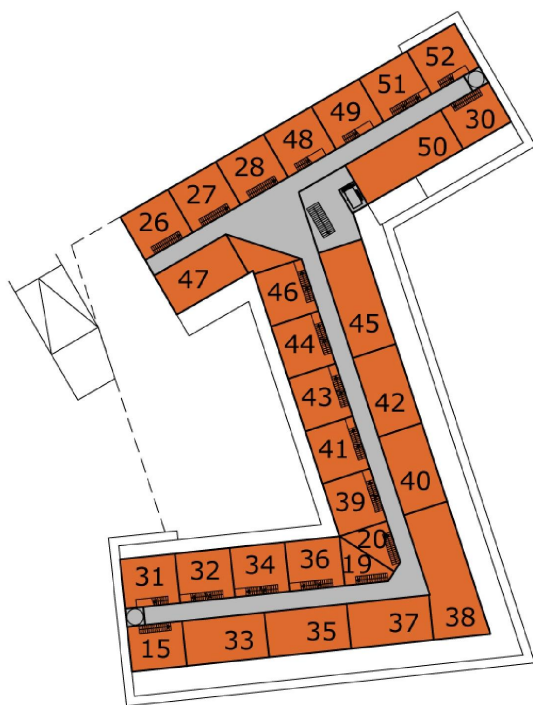
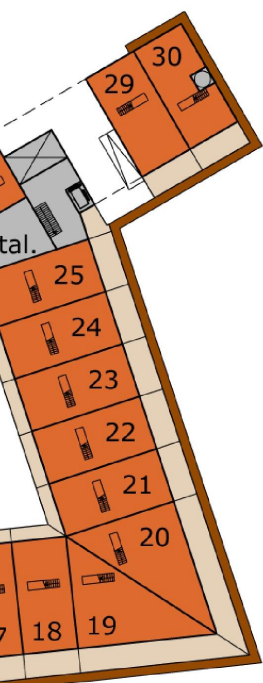




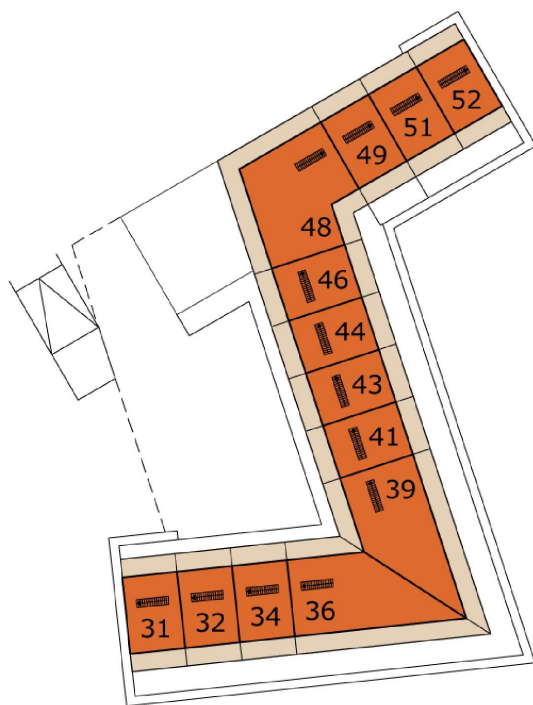
doorsnede



gevel Sint Janstraat



2e etage



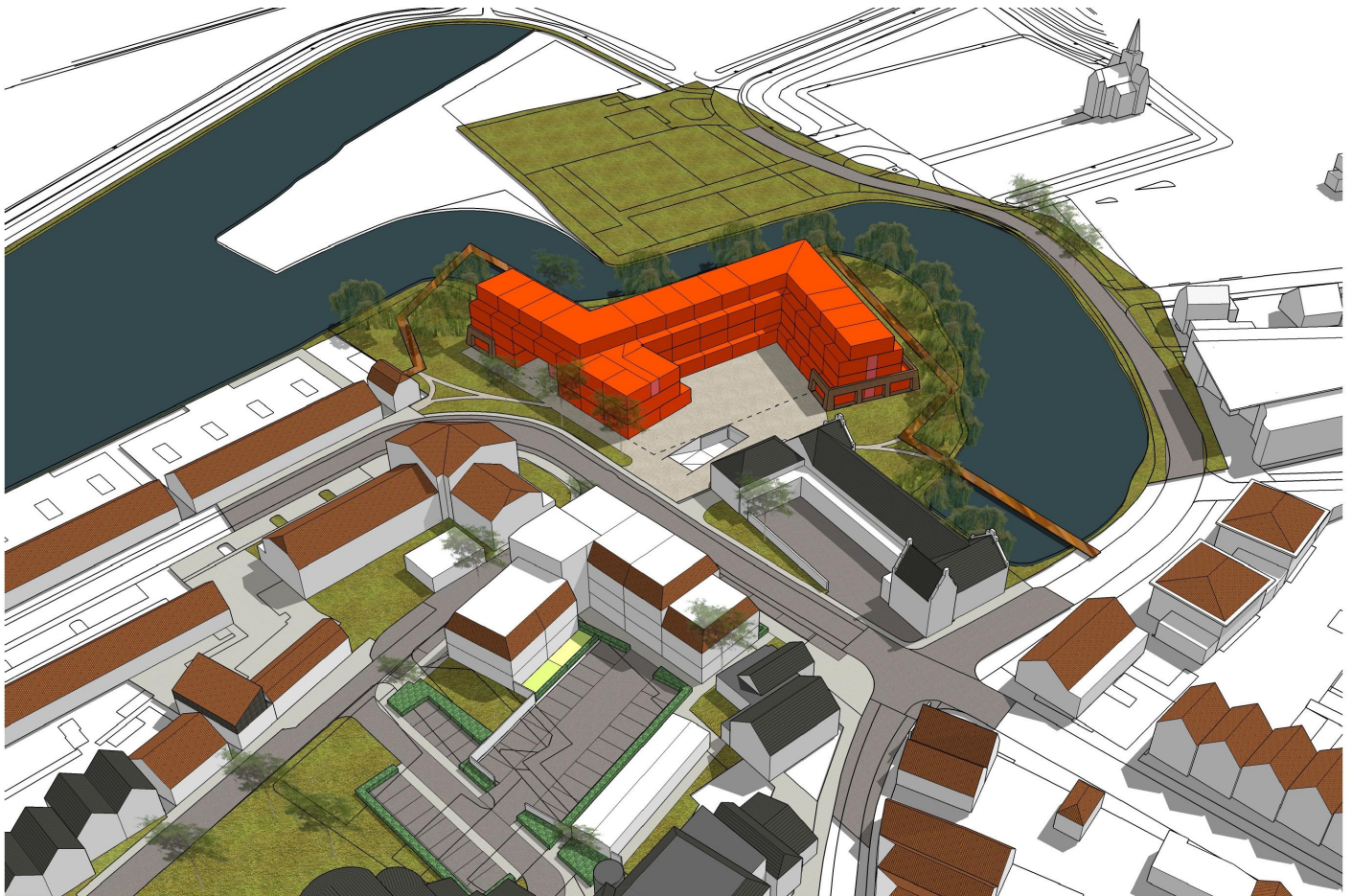
3e etage



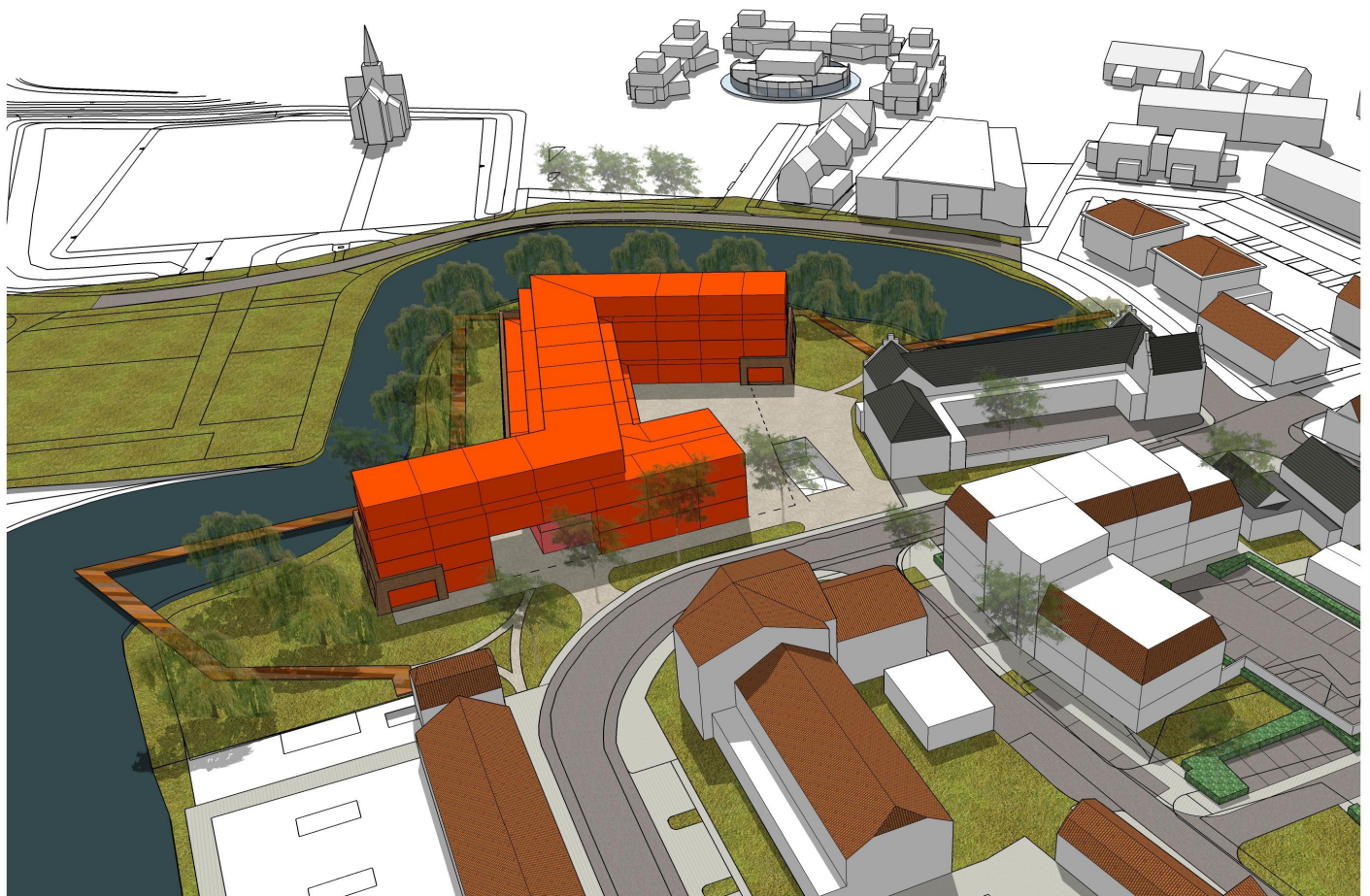
Vogelvluchtperspectief vanuit het oosten.



Vogelvluchtperspectief vanuit het zuiden.



Vogelvluchtperspectief vanuit het westen.



Vogelvluchtperspectief vanuit het noorden.



Ooghoogteperspectief vanaf de Lange burchwal op de entree en de poort.



Ooghoogteperspectief vanaf de Wijngaardstraat.



Ooghoogteperspectief vanaf de Sint Janstraat langs het muziekhuis.



Ooghoogteperspectief vanaf de Waardsedijk langs het muziekhuis.



Ooghoogteperspectief vanaf de Waardsedijk.



Ooghoogteperspectief vanaf de volkstuinen.

Colofon

Concept Beeldkwaliteitsplan Bolwerck

Sint Janstraat, Oudewater

26 november 2018

opdrachtgever

GZ Vastgoed- en Exploitatiemaatschappij BV

Kapellestraat 24

Postbus 3

3420 DB Oudewater

ontwerp

ir. Jillis Kinkel architect

Hogenoord 22

3513 GX Utrecht

mail@jilliskinkel.nl

