WONEN OP DE

WESTERWAL

OUDEWATER

9 WONINGEN · WONEN IN EEN GEZINSWONING OF VILLA

Grenzend aan de binnenstad



OP DE WESTERWAL IN OUDEWATER ONTSTAAT EEN NIEUWE WOONWIJK MET KARAKTER.

Een project op een historische locatie, met een heel divers woningaanbod. Sfeervol en karakteristiek wonen, geïnspireerd op de historie van de oude Hollandsche waterstad en het industriële verleden op de Westerwal. Direct aan de Hollandsche IJssel en aan de rand van de gezellige binnenstad. Een verborgen pareltje midden in de Randstad.

Wonen op historisch terrein, middenin de stad



INHOUD >

6 Locatie
8 Een plek met historie
10 Eenheid in verscheidenheid
12 Het plan
14 Industrieel verleden als inspiratie
16 Alles binnen handbereik
17 Heerlijk groen en natuurlijk
18 Vogelvlucht
20 De woningtypes
22 Botenfabriek
32 Poort van Westerwal
38 Badkamer
40 Helemaal klaar voor de toekomst
42 Daarom nieuwbouw

Oudewater ligt centraal in het Groene Hart, vlakbij alle grote steden

De landelijke setting biedt de rust en de geborgenheid van een dorp, maar dan één met stadsrechten.

Het heeft de hoogste monumenten-dichtheid van het land, volop kunst en cultuur en een terras voor elke dag van de week. Wat wil je nog meer?



Groene Hart · Oudste stad van het

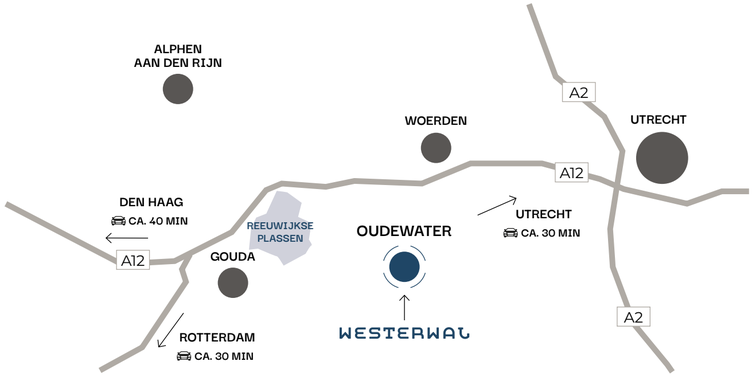
Oudewater is een prachtig historisch stadje met een levendig centrum in de provincie Utrecht

ZEG OUDEWATER EN JE ZEGT HISTORIE!

Oudewater heeft namelijk in haar 750 jaar bestaan een hele rijke historie opgebouwd met haar ligging aan de Oude Hollandsche Waterlinie als militaire vestingstad.







Dit prachtig pittoreske stadje in de provincie Utrecht heeft een bruisend centrum, waar altijd wel iets te doen is.

Het heeft een karakteristieke binnenstad met veel grachten, bruggetjes en speelse doorkijkjes die je blijven verrassen. De authentieke sfeer die je hier proeft wordt mede bepaald door de mooie ligging aan de Hollandsche IJssel, waar je naar hartenlust kunt varen. En ook als je eropuit wilt op de fiets of te voet kun je alle kanten op in de groene, waterrijke omgeving.

Een plek met historie

Waar ooit de industriële nijverheid bloeide, komt nu een prachtige woonwijk



Olieslagerij



Reeds opgeleverde architectuur



Insteekhaven

De huidige contouren van Oudewater werden vastgelegd eind 17e eeuw in de vorm van aarden wallen, grachten, bastions en ravelijnen. De Hollandsche IJssel had tot dan toe een natuurlijke grens van de stad gevormd, maar voor een betere bescherming werd de stad aan de westzijde uitgebreid met een nieuw stadsdeel. Zodoende konden de Oudewaternaren als ze dat wilden ook de scheepvaart ophouden, ja zelfs het getij tegenhouden met de vernuftige Goudsche Boom. De verdedigingscirkel was weliswaar voltooid, maar echt tot ontwikkeling kwam het westelijk stadsdeel niet.

Pas halverwege de 19e eeuw werd het noordwestelijk kwartier, tot dan toe het domein van watervogels en vissers, uitgegeven aan de opkomende industrie.

Wonen in de stad Oudewater is straks een zeldzaam voorbeeld van een middeleeuwse stad die in de 16e eeuw verwoest, in de 17e eeuw herbouwd en in de 21e eeuw voltooid werd. Voor iedereen met historisch besef een woonplaats om trots op te zijn.

Otto Beaujon



Eenheid in verscheidenheid

De locatie van Wonen op de Westerwal bestaat uit verschillende delen, elk met hun eigen karakter; Schootsveld, Industrieel kwartier, Brinkerslocatie, Olieslagerij en Binnen de Vestingwallen.

Deze brochure gaat over de 9 woningen, type Botenfabriek en de Poort van Westerwal gelegen in het Industrieel Kwartier. De authentieke architectuur die we terugzien in het project draagt bij aan de sfeer en karakter van het gebied als geheel, de oude waterstructuur wordt hersteld en groen krijgt alle ruimte.

Het plan

Wonen op de Westerwal: een project op een historische locatie, met een heel divers woningaanbod. Sfeervol en karakteristiek wonen, geïnspireerd op de historie van de oude Hollandsche waterstad en het industriële verleden op de Westerwal. Direct aan de Hollandsche IJssel en aan de rand van de gezellige binnenstad. Een verborgen pareltje midden in de Randstad.

PARKEERVOORZIENINGEN

Het plan Westerwal is deels autoluw, mede dankzij strategische parkeerlocaties zoals de centrale overdekte “parkeerloods”. Deze loods staat midden in de buurt en biedt bewoners en bezoekers een plek om hun auto te parkeren. Een deel van de woningen, waaronder de tussenwoningen van de Botenfabriek, krijgen bovendien een privéberging die direct aan de parkeerloods grenst. De parkeerloods is reeds gerealiseerd.

SLOEPENHAVEN

De karakteristieke sfeer van Wonen op de Westerwal wordt mede bepaald door de ligging aan de Hollandsche IJssel, waar je naar hartenlust kunt varen. De twee sloepenhavens, Singelhaven en Six, die worden aangelegd, staan in rechtstreekse verbinding met de Hollandsche IJssel. Via de sluis in de historische binnenstad kan je met een sloep naar de Linschoten varen. Bezit je zelf geen sloep? Huur er één voor een dag(deel) en geniet van de wateren van Oudewater.



Vanuit hier vaar je alle kanten op!
In Westerwal zijn twee sloepenhavens: Singelhaven (tussen de Scheg en Singelhaven) en Six (tussen de Olieslagerij en de Botenfabriek). Hier bevinden zich een botenhelling en aanlegplaatsen. In het “Botenhuis” naast sloepenhaven Six komt een soort buurthuis. Ideaal voor borrels, etentjes, exposities en andere gezellige activiteiten. Daarnaast is er een ruimte waar ligplaats-eigenaren zelf onderhoud aan hun boot kunnen uitvoeren en waar bewoners zelf hun eigen invulling aan mogen geven. De bewoners van Westerwal worden gezamenlijk eigenaar van dit Botenhuis waarvoor ook een bewoners- en beheersvereniging wordt opgericht.





Industrieel verleden als inspiratie

Het industriële verleden van Westerwal vormt ook in deze grande finale de belangrijkste inspiratiebron voor de architectuur. De voormalige fabriekshallen hebben plaatsgemaakt voor nieuwbouw, waarin de karakteristieke uitstraling van het oude fabrieksterrein op eigentijdse wijze terugkomt.





De woningen van de Botenfabriek, ontworpen door West 8, liggen direct aan de sfeervolle sloepenhaven. Vanuit de keuken kijk je door de grote raampartijen tot op de grond uit over het water. En vanuit de ruime tuin loop je zo het groene binnenhof op. Ook in de architectuur zijn duidelijke verwijzingen naar de voormalige fabriek te zien. Zo heeft de hoekwoning grote schuifdeuren in de zijgevel, geïnspireerd op de oorspronkelijke fabriekshallen.

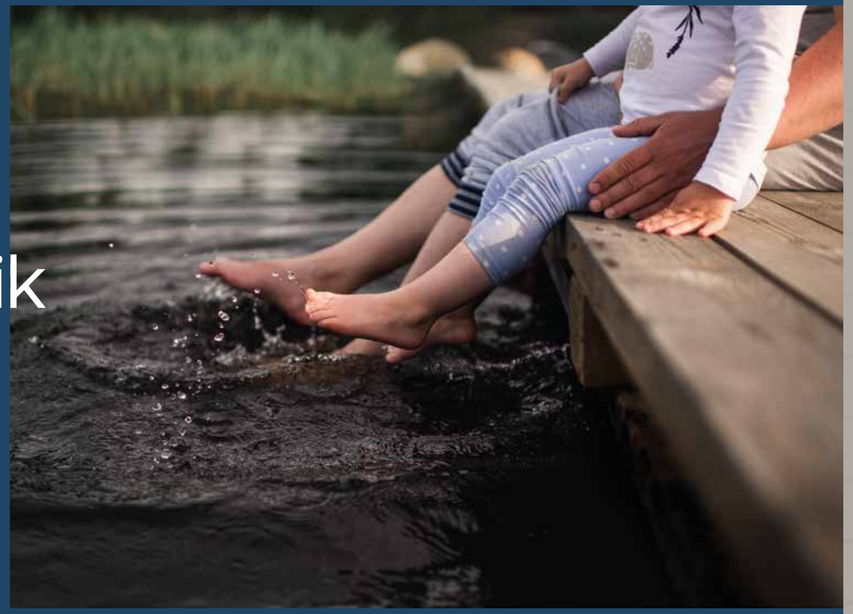
Een bijzondere blikvanger is het Botenhuis op de hoek van de sloepenhaven, eveneens ontworpen door West 8. Met zijn hoge glazen gevel, grote industriële glaspartijen en imposante schuifdeuren heeft het gebouw de uitstraling van een oude fabriekshal. Een markant gebouw dat de industriële geschiedenis van Westerwal opnieuw tot leven brengt.

Ook de twee vrijstaande villa's van de Poort van Westerwal zijn echte blikvangers. Ze markeren letterlijk de entree van Westerwal en zijn ontworpen door MONADNOCK. Met hun krachtige, statige architectuur vormen ze een herkenbare poort naar de wijk, terwijl materiaalgebruik en detaillering aansluiten bij de rest van Westerwal.

Zo vormen de Singelhaven, de Hollandsche IJsselfabriek en Botenfabriek van West 8 en de Poort van Westerwal van MONADNOCK samen één herkenbaar geheel, ieder met een eigen karakter en architectonische identiteit.

De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor Westerwal zijn ontwikkeld door West 8.

Alles binnen handbereik



Wonen op de Westerwal is wonen in een buurt waar alles klopt. Het historische centrum van Oudewater ligt op loopafstand, met leuke horeca, handige winkels en dagelijkse voorzieningen om de hoek. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn dichtbij, waardoor kinderen veilig en zelfstandig op pad kunnen.

De buurt zelf is grotendeels autoluw en overzichtelijk. Prettige wandel- en fietsroutes verbinden alle plekken logisch met elkaar. De omgeving voelt ruim, rustig en toch levendig. Of je nu een boodschap doet, langs het water wandelt of de kinderen naar school brengt: alles gaat gemakkelijk en ontspannen. Hier woon je in een buurt die het leven fijner maakt.





Heerlijk groen en natuurlijk

De natuur krijgt volop de ruimte in Wonen op de Westerwal; er worden nieuwe bomen en hagen aangeplant en de oevers worden zoveel mogelijk groen aangelegd.

Ook komt er een natuurspeeltuin met duurzame houten toestellen waar kinderen zich heerlijk kunnen uitleven en eindeloos kunnen fantaseren. Daarnaast komt er een wadi voor de opvang van overtollig regenwater en er wordt een groene struinroute gerealiseerd, vanaf de Scheg, rond de Blekersgracht, via de insteekhavens en langs de voormalige vestingstructuur aan de Hollandsche IJssel.



LEGENDA

Deelgebieden *nu in verkoop*

A	Fase 4c Botenfabriek
B	Fase 4d Poort van Westerwal

Voorzieningen

C	Wadi en natuurspeeltuin
D	Sloepenhaven Six
E	Sloepenhaven Singelhaven
F	Botenhelling

Gebouwvoorzieningen

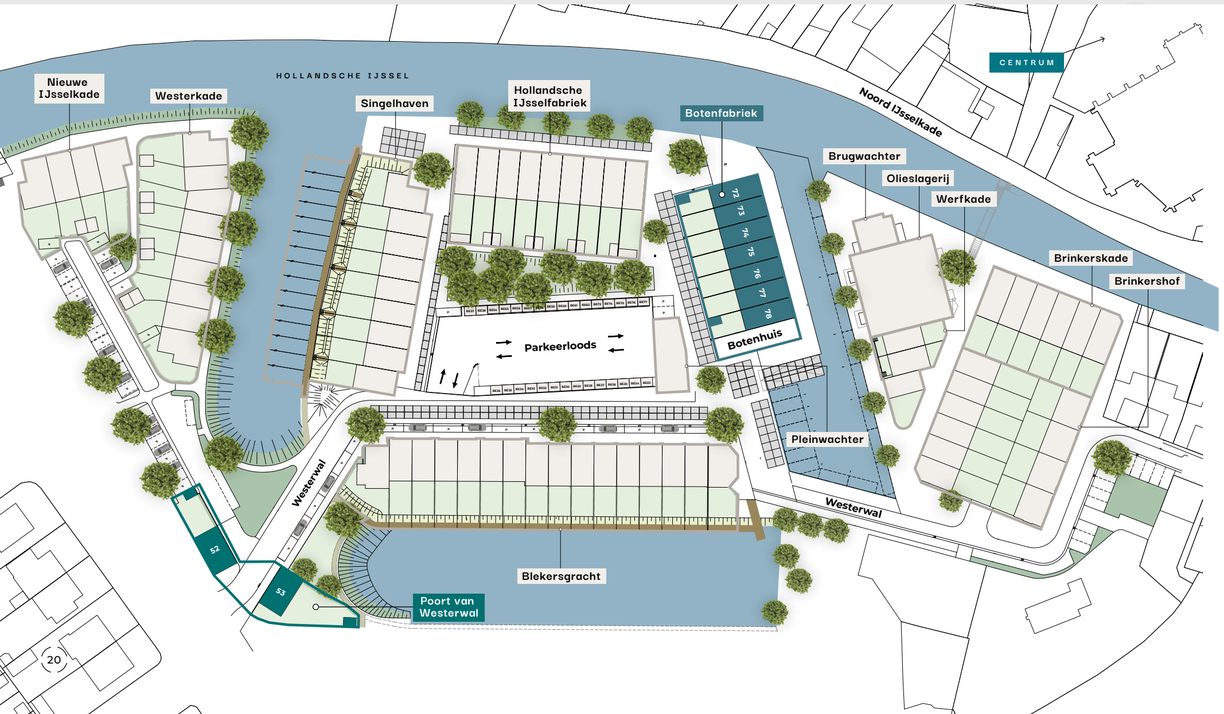
G	Botenhuis
H	Parkeerloods

Deelgebieden *verkocht*

I	Fase 1 Brinkerskade
J	Fase 2 Blekersgracht
K	Fase 2 Pleinwachter
L	Fase 3 De Scheg
M	Fase 4a Singelhaven
N	Fase 4b Hollandsche IJsselfabriek

De woningtypes

Wonen op de Westerwal is onderverdeeld in een aantal buurten, elk met hun eigen sfeer. Hier voelt de rustzoeker zich thuis en is ook de liefhebber van het water helemaal in zijn element. Strategische parkeerlocaties maken de wijk grotendeels autoluw waardoor voetgangers ruim baan hebben. Je wandelt zo de binnenstad in en kinderen leven zich uit in de natuurspeeltuin. Waar zie jij jezelf al wonen?



Botenfabriek

In de Botenfabriek woon je tussen de sfeervolle sloepenhaven en het groene binnenterrein. Wandel naar het op de kop gelegen Botenhuis, zoek de gezelligheid op aan de haven of geniet juist van de rust om je heen. De royale gezinswoningen bieden volop ruimte en comfort, met de levendigheid van het water aan de voorzijde en een fijne, groene woonomgeving aan de achterzijde.





Poort van Westerwal

In de Poort van Westerwal woon je heel prominent, direct aan de entree tot de wijk. Hier vind je alle mooie plekjes binnen handbereik. De villa's hebben een statige uitstraling en de vrijstaande opzet biedt volop privacy en ruimte in en rond het huis. De architectuur heeft allure en de indeling geeft je alle vrijheid die je zoekt.

Botenfabriek

7 GEZINSWONINGEN AAN HET WATER

HOEKWONING | TUSSENWONINGEN

De 7 eengezinswoningen van de Botenfabriek combineren ruimte en licht met een bijzondere ligging aan de haven. Vanuit huis kijk je uit over het water, terwijl je achtertuin op het westen grenst aan het groene binnenterrein. Met 5 (slaap)kamers en een vliering is er volop ruimte om je nieuwe woning helemaal eigen te maken.

- Ca. 137 m² woonoppervlakte met 5 kamers die flexibel als slaap-, werk- of hobbykamer zijn te gebruiken en een vliering
- Achtertuin op het westen aan het groene binnenterrein
- Uitzicht op de sfeervolle haven
- Volop indelingsmogelijkheden voor jouw woonwensen
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Een parkeerrecht in de overdekte parkeerloods
- Eigen berging in de tuin bij bouwnummers 72 en 78
- Energiezuinig: all-electric, warmtepomp, vloerverwarming met beperkte koeling en zonnepanelen



BASISPLATTEGRONDEN



BEGANE GROND

BWNR. 72

De keuken kijkt uit op het water van de haven

Ideaal, zo'n afzonderlijk toilet



1E VERDIEPING

BWNR. 72

Kamers die flexibel als slaap-, werk- of hobbykamer zijn te gebruiken



2E VERDIEPING

BWNR. 72

Extra ruimte voor hobby of opslag



VLIERING

Plattegronden op deze pagina geven bouwnummers 72 t/m 78 weer.
Bouwnummer 72 is een hoekwoning en is voorzien van enkele ramen in de zijgevel.

Een lichte, stijlvolle woonkamer waar je heerlijk ontspant en geniet van het uitzicht



Een impressie van de woonkamer voor bouwnummer 72

OPTIEPLATTEGRONDEN

OPTIES



BEGANE GROND OPTIE 5 & 7

05. Uitbouw 1,0m achtergevel
07. Dubbele deuren achtergevel



BEGANE GROND OPTIE 6, 8 & 9

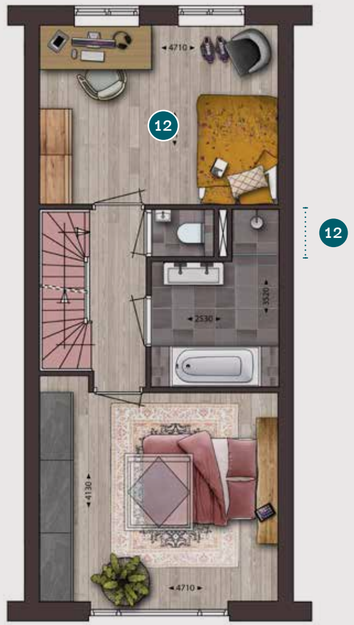
06. Uitbouw 1,80m achtergevel
08. Schuifpui achtergevel
09. Office@home (alternatieve indeling BG)



1E VERDIEPING OPTIE 10 & 11

10. Wand t.bv. inloopkast slaapkamer 1
11. Badkamer toegangkelijk vanuit slaapkamer 1*

* Staat niet aangegeven op de getekende plattegrond



1E VERDIEPING OPTIE 12

12. Slaapkamer 2 en 3 samenvoegen
incl. vergroten badkamer

Hier woon je direct aan het water in een levendige buurt



Het zicht op Botenfabriek, met bouwnummer 72 op de voorgrond.

Poort van Westerwal

2 ROYALE VRIJSTAANDE VILLA'S

ALLE RUIMTE VOOR JEZELF

De twee vrijstaande villa's nemen een bijzondere plek in binnen Wonen op de Westerwal. Hier woon je royaal en vrij, met volop ruimte voor het hele gezin. Dankzij circa 152 m² aan woonoppervlakte en maar liefst 5 (slaap)kamers bieden deze woningen je volop flexibiliteit om aan huis te werken, logees te ontvangen en jouw woonwensen waar te maken.

- Ca. 152 m² woonoppervlakte en maar liefst 5 kamers die flexibel als slaap-, werk- of hobbykamer zijn te gebruiken
- Vrijstaand wonen met volop ruimte en privacy rondom de woning
- Veel mogelijkheden voor flexibel gebruik, bijvoorbeeld voor werken aan huis, een logeerkamer of mantelzorg
- Een eigen berging in de achtertuin voor fietsen, tuingereedschap en het opslaan van spullen
- Parkeren in de openbare ruimte, dicht bij huis
- Energiezuinig: all-electric, warmtepomp, vloerverwarming met beperkte koeling en zonnepanelen



BASISPLATTEGRONDEN



Uitgebreid koken, samen eten en gezellig nazitten in de ruime woonkeuken

BEGANE GROND BWNR. 52



Vanuit je woonkamer zet je de deuren open naar de grote tuin

BEGANE GROND BWNR. 53

Twee riante (slaap)kamers en een royale badkamer in jouw stijl



1E VERDIEPING BWNR. 52 & 53

De ruime 2e verdieping is ingedeeld met maar liefst drie kamers die flexibel als slaap-, werk- of hobbykamer zijn te gebruiken



2E VERDIEPING BWNR. 52 & 53



Royaal en vrij wonen, met volop ruimte voor jouw woonwensen.

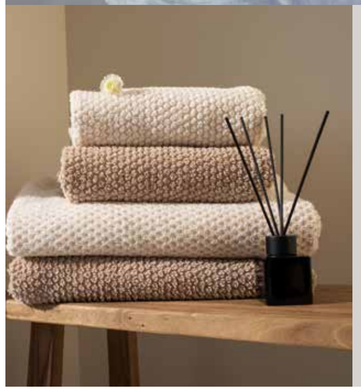








Jouw badkamer is van alle gemakken voorzien



Jouw nieuwe woning wordt standaard opgeleverd met hoogwaardig tegelwerk en sanitair van Villeroy & Boch, zodat je straks elke dag dat ultieme luxegevoel in je eigen huis beleeft.

De badkamer is in de basis voorzien van een stijlvol wastafelmeubel met een Grohe-kraan, een thermostatische mengkraan met doucheslang en handdouche van Grohe en een roestvrijstalen draingoot die het water soepel afvoert. Een fraaie elektrische radiator zorgt bovendien voor een behaaglijke temperatuur: comfort en design gaan hier hand in hand.



MAAK HET HELEMAAL JOUW STIJL

Waar droom jij van? Een royaal ligbad om heerlijk in te ontspannen? Een ruime inloopdouche met regendouche voor het hele gezin? Of misschien een dubbele wastafel om de ochtendspits te omzeilen?

Wat jouw wensen ook zijn – wij geven je volop de ruimte om jouw badkamer precies zo in te richten als jij wilt. Ook voor bijzondere tegelkeuzes, zoals elegante keramische marmerlook vloeren of stoer betonlook, zijn er volop mogelijkheden.

ONTDEK DE SHOWROOMS

Voor het sanitair en tegelwerk kan je terecht bij de (project)showroom die is geselecteerd voor dit project.

Wil je wat anders dan het standaard tegelwerk en sanitair? Dan is dat uiteraard geen probleem.
De (project)showroom biedt een uitgebreid assortiment, deskundig advies en een uitstekende service. Of je nu houdt van modern, klassiek of industrieel – dankzij de vele voorbeeldbadkamers vind je altijd een stijl die bij jou past.

Je bent van harte welkom in de showroom om inspiratie op te doen. En mocht je hulp willen bij het samenstellen van jouw ideale badkamer, dan staan de stylisten klaar om met je mee te denken. Samen maken ze er iets moois van!





Helemaal klaar voor de toekomst

BIJ DE AANSCHAF VAN EEN NIEUWE WASMACHINE OF EEN NIEUWE AUTO, LET JE EROP; HET ENERGIEVERBRUIK.

Ook in het aankoopproces van een nieuwe woning speelt het energieverbruik een prominente rol.

Je energierekening wordt steeds belangrijker. De afgelopen jaren zijn de prijzen voor elektriciteit en vooral gas fors gestegen en de verwachting is, dat deze in de toekomst alleen nog maar hoger worden. Een nieuwbouwwoning is in de meeste gevallen beduidend beter geïsoleerd dan een bestaande woning en heeft meestal fors lagere energielasten. Naast dat je een bijdrage levert aan een beter milieu, is het ook nog eens goed voor je portemonnee.

All-Electric en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)
Voor alle nieuwbouwwoningen geldt, dat deze sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor BENG. Deze BENG-eisen hebben de EPC berekening vervangen. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica.

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar.
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar.
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Daarbij hebben de woningen in het project Wonen op de Westerwal geen gasaansluiting, vandaar de benaming All-Electric.



Hoe het werkt

- De woningen worden goed geïsoleerd, voorzien van goede kierdichting en geïsoleerde beglazing, waardoor de warmte in de winter binnen blijft en in de zomer buiten blijft. Dit zorgt voor een zeer comfortabel woonklimaat.
- De warmtepomp zorgt voor warm tapwater en voor warmwater, waarmee de vloerverwarming op de gewenste temperatuur wordt gebracht. De warmtepomp, heeft tevens de mogelijkheid om de woning beperkt te koelen.
- De woningen worden voorzien van een balansventilatie-systeem (WTW), waarmee de warmte uit de lucht in de woning wordt hergebruikt.
- Alle woningen worden voorzien van één of meer zonnepanelen. Met daarnaast de optie om nog meer zonnepanelen op het dak te plaatsen.

Voor nadere informatie over All-Electric en BENG verwijzen wij je graag naar: www.rvo.nl/onderwerpen/beng



Daarom nieuwbouw

Het kopen van iets nieuws is iets speciaals. Het geeft je een bijzonder gevoel. Een gevoel van vrijheid. Dat geldt voor een nieuwe auto of een laptop, maar ook zeker voor een nieuw huis.

Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis, het is een onbeschreven blad, met alleen maar toekomst. De toekomst van jouw dierbaren. Hier bouw je jouw eigen geschiedenis. Een nieuwbouwwoning geeft je enorm veel vrijheid en voordelen. Je bepaalt hoe jouw perfecte thuis eruit ziet, van begin tot eind. Maar nieuwbouw heeft zoveel meer te bieden. Nog negen voordelen om voor nieuwbouw te kiezen staan hiernaast beschreven.

De belangrijkste voordelen op een rij

GEMAK
Aan een nieuwbouwwoning heb je de eerste vijf tot tien jaar nauwelijks of geen onderhoud. Dit gemak is mede te danken aan de gebruikte materialen. Extra pluspunt hiervan: je bespaart aanzienlijk op de onderhoudskosten.

ENERGIEZUINIG
Een nieuw gebouwde woning is veel zuiniger dan een oudere woning en dit geldt helemaal voor de woningen in Wonen op Westerwal, die All-Electric en volgens de laatste BENG-normen worden uitgevoerd.

FINANCIEEL AANTREKKELIJK
Doordat alle woningen minimaal energielabel A hebben, kun je bij diverse hypotheekverstrekkers waarschijnlijk meer lenen ten opzichte van de aankoop van een bestaande woning.

Daarbij koop je vrij op naam, dat wil zeggen zonder kosten voor overdrachtsbelasting en levering van de grond bij de notaris.

RUST
Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. In jouw woning kom je volledig tot rust dankzij de modernste isolatie die ervoor zorgt dat geluid van buitenaf wordt geweerd.

DUURZAAM
Nieuwbouwwoningen zijn duurzamer omdat ze het milieu minder belasten en minder CO2 uitstoten. Dat is onder meer te danken aan de goede isolatie en aan het gebruik van duurzame technieken.

VEILIGHEID
Jouw woning wordt voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en is standaard uitgerust met rookmelders.

COMFORT
Je ervaart een aangename binnentemperatuur, ongeacht de tijd van het jaar door de perfecte balans tussen isolatie en installaties.

PERSOONLIJK
Alle vrijheid van de wereld. Je bepaalt de indeling, afwerking en inrichting geheel naar eigen smaak.

RUIMTELIJK
Een woning in Wonen op Westerwal voldoet aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit). Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn en de trappen minder steil. Dit geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel.

VERKOOP & INFORMATIE

beumer nieuwbouw
beumer.nl
MAKELAAR

MEESTERS MAKELAARDIJ
meesters.nl
MAKELAAR

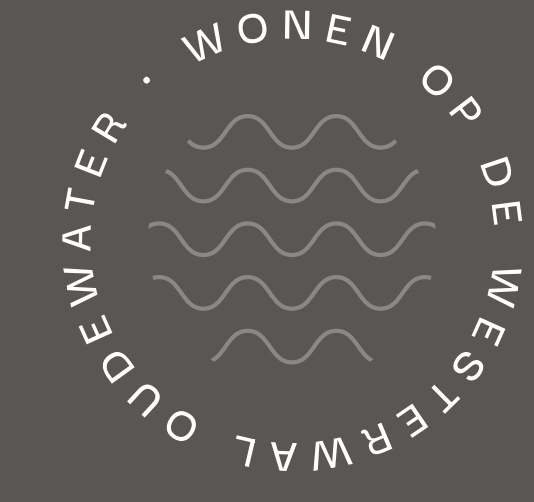
EEN PROJECT VAN

SAMENTHUIS VASTGOEDONTWIKKELING
samen-thuis.nl
ONTWIKKELAAR

REUVERS ONTWIKKELING & BOUW
reuversbouw.nl
ONTWIKKELAAR

THUISINBOUWEN.NL
thuisinbouwen.nl
AANNEMER

Disclaimer: deze sfeerbrochure is met uiterste zorg voor je samengesteld en bedoeld om de sfeer van het project te visualiseren. De impressies zijn bedoeld ter inspiratie, waarbij de weergegeven indeling en afwerking niet standaard in de woning aanwezig is. De zaken die in basis wél in de woning zitten staan duidelijk weergegeven in de contractstukken. In de koop- en aannemingsovereenkomst staan alle contractstukken vermeld. De sfeerbrochure maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken en de aan te gane overeenkomst. Derhalve kunnen er aan deze sfeerbrochure en impressies geen rechten worden ontleend.



WESTERWAL

WONENOPDEWESTERWAL.NL