

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN CENTRUMLOCATIE NIEUWVEEN

JANUARI 2021



HBNarchitecten



DOEL EN FUNCTIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPAN

Plan in 2015 op basis van een zienswijze door de Raad van State van tafel geveegd:

- Niet voldoende passend in beschermde dorpsgezicht

Nieuw traject:

- Vraag naar sociale huurwoningen onder de groep senioren en starters is groot
- Uitgebreid participatietraject
Grote betrokkenheid en enthousiasme, constructieve inbreng
Breed gedragen resultaat

Uitgangspunten:

- Aansluiten op de bestaande ruimtelijke structuur
- Aansluiten op het dorpse karakter van Nieuwveen

Doel SP / BKP:

- De kwaliteiten van het plan borgen
- Kwaliteitsbewaking door HBN/Arkus en Centrale Erfgoedcommissie Stichting Dorp, Stad en Land

LIGGING



- Ligging in het hart van Holland, in het groene hart

LIGGING



Ligging daar waar de twee oude dorpslinten en het landgoed bij elkaar komen

Landgoed Ursula

Oud Dorpslint, Dorpstraat
Principes: lage bebouwing,
kleine korrel, variatie

Sassenoord

Centrum met winkelcentrum

Bestaande monumentale boom

Oud Dorpslint, Oude Nieuwveense-
weg (A.H. Kooistrastraat)

Hervormde kerk

Oud dorpslint, Kerkstraat



LIGGING



FOTO'S



FOTO'S



Drie bijeenkomsten:

- Startsessie - 10 dec. 2019
Inventarisatie van de wensen van de inwoners en andere belangstellenden
- Atelier 1 - 21 jan. 2020
Sfeer en beleving van de (openbare) buitenruimte
- Atelier 2 - sept. 2020
Vormgeving en de architectuur
- Tussen de 60 en 130 personen
- Verslagen en conclusies zijn samengevat
- Uitkomsten als basis voor SP en BKP

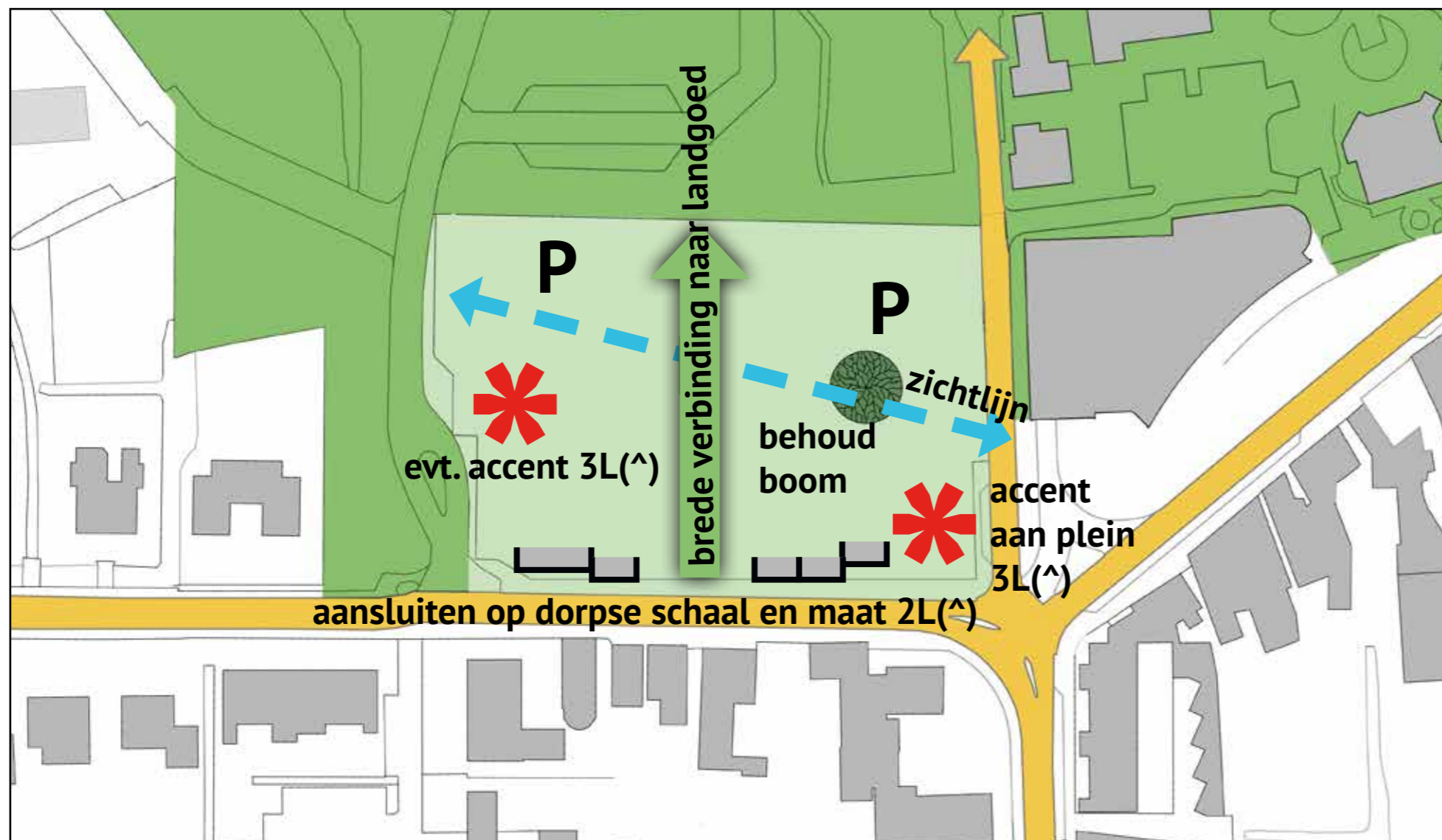


Vervolg

- Vierde bijeenkomst:
Presentatie stedenbouwkundig plan aan de hand van verzamelde informatie
- Opstellen Bestemmingsplan (doorlooptijd min. 6 tot 12 maanden)
- Bouw
- Oplevering
- Inrichting openbare ruimte



PARTICIPATIE - TERUGKOPPELING STARTSESSIE - INVENTARISATIE WENSEN

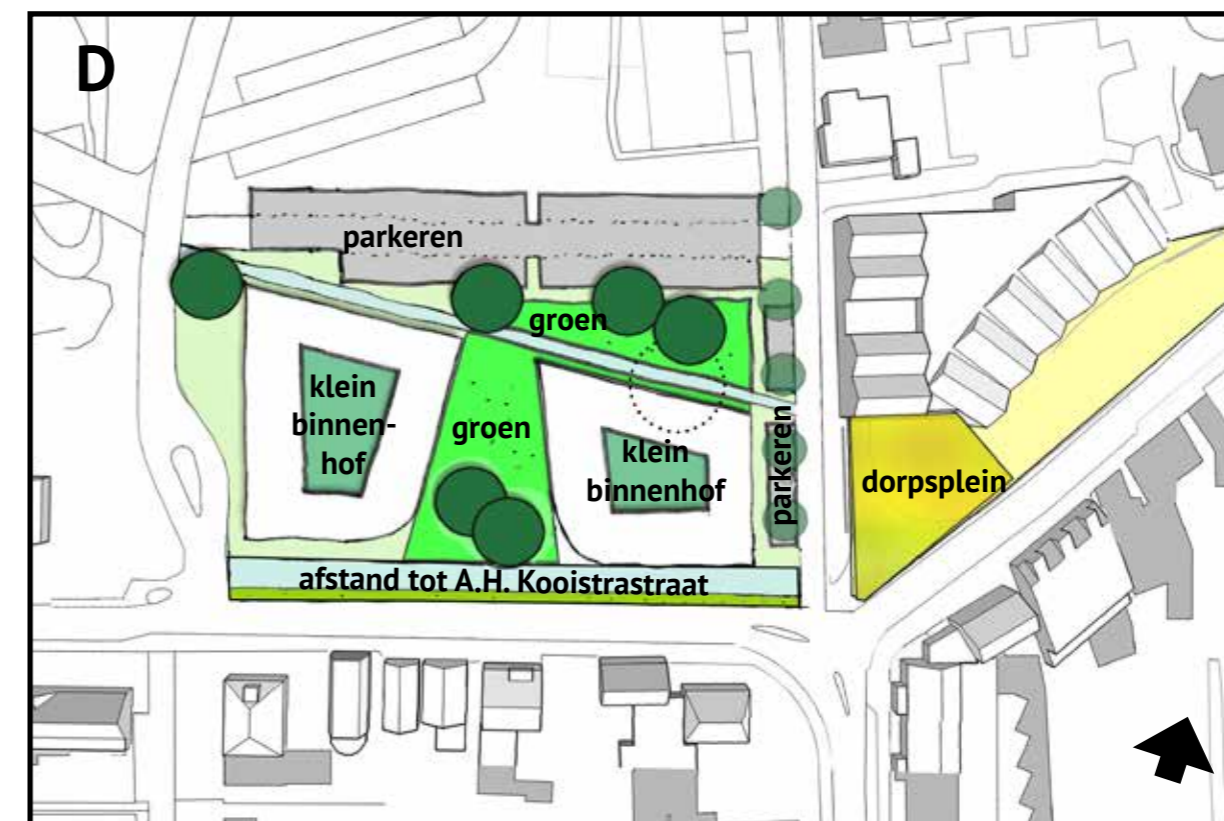
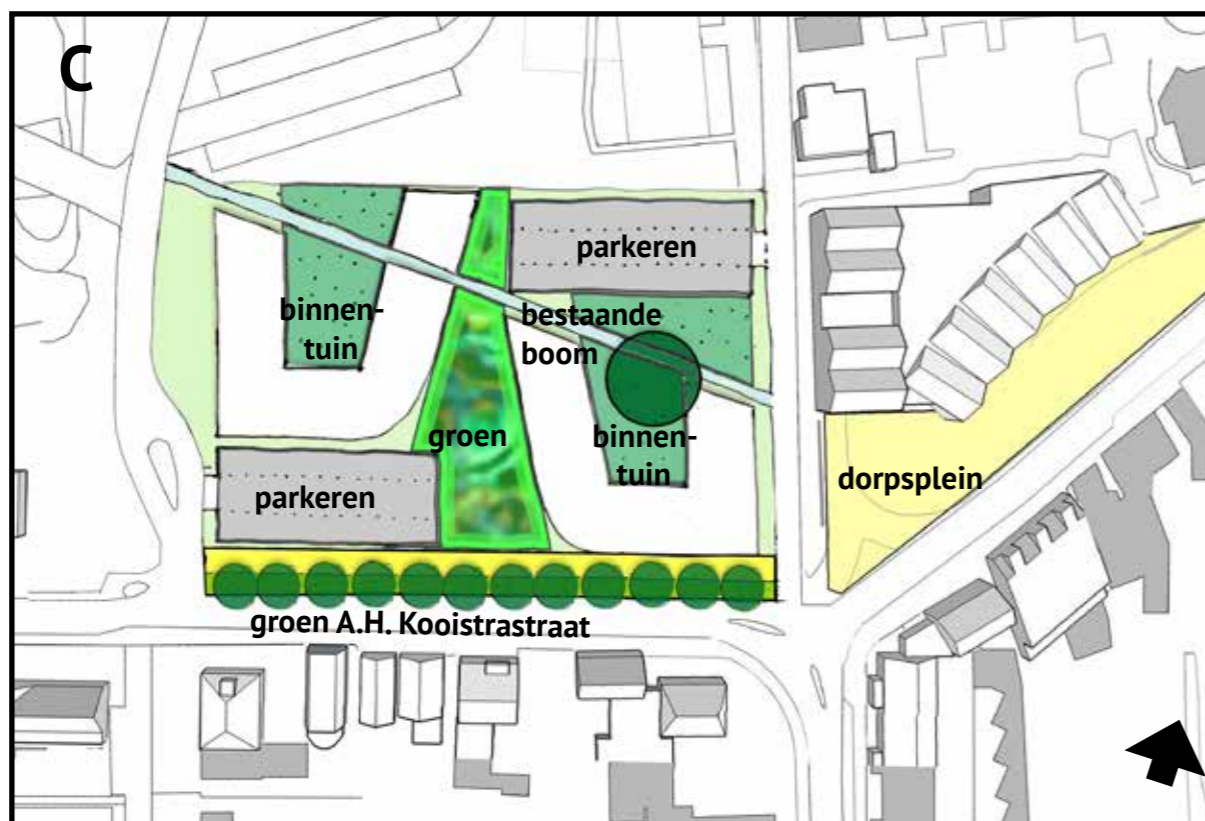
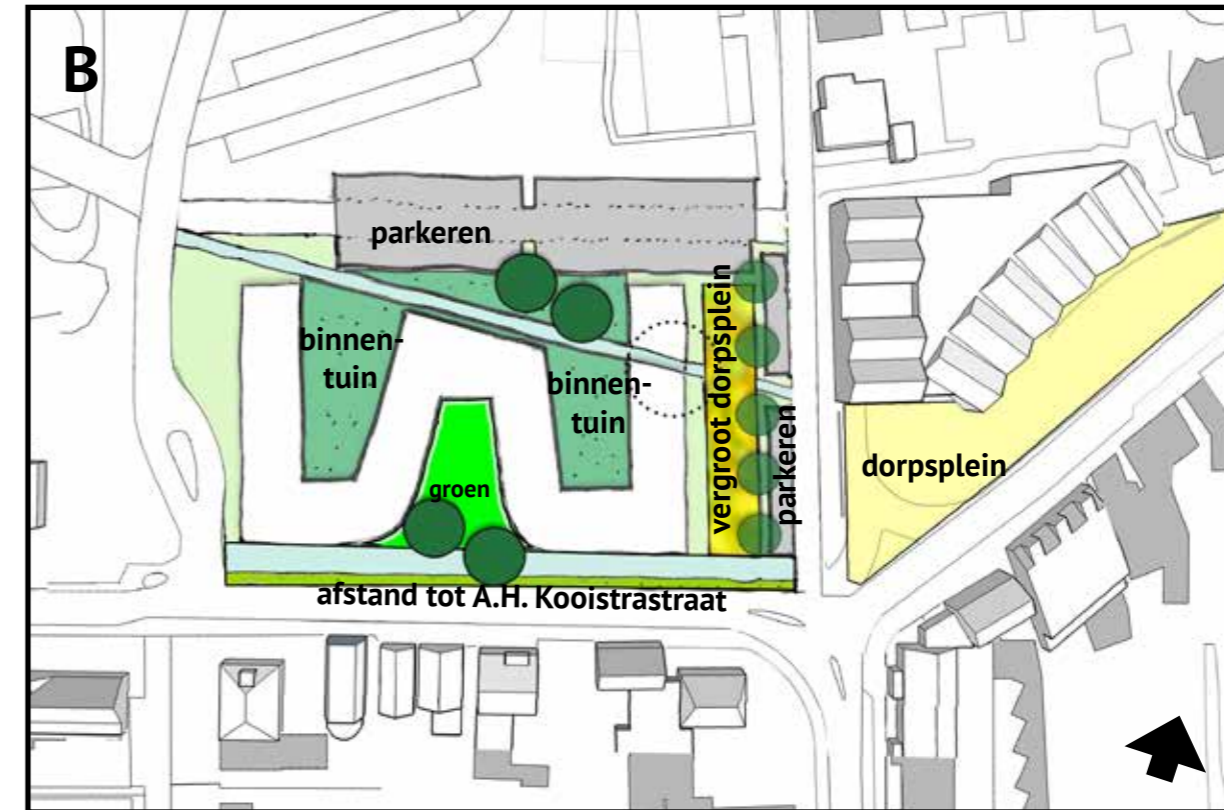
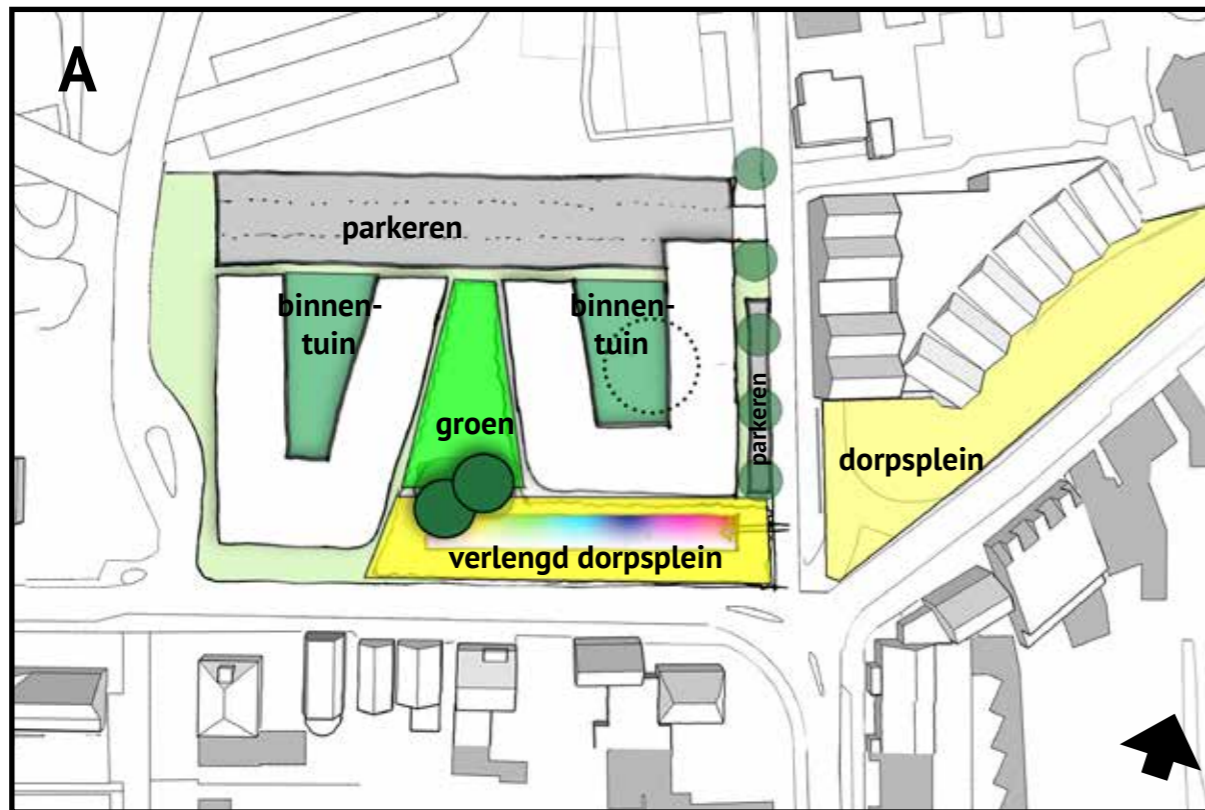


Inhoudelijke samenvatting inbreng

- Aansluiten op kleinschalige centrumdorpse sfeer
- Geen brede groene verbinding in het midden:
- Muggenlaan als langzaamverkeers verbinding naar landgoed Ursula
- Geen accent op de hoek
- Plein op de hoek
- Diagonaal mag, hoeft niet perse
- Wel/niet behoud van de monumentale plataan
- Woningen in hofjes
- Voldoende afstand tot bestaande woningen
- Max. 2L+k aan A.H. Kooistrastraat
Naar achteren max. 3L+k
- Geen privétuinen in het zicht; liever gemeenschappelijke, goed onderhouden tuinen
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht
- Een goede bereikbaarheid voor ouderen

SCHETSEN N.A.V. STARTSESSIE - INVENTARISATIE WENSEN

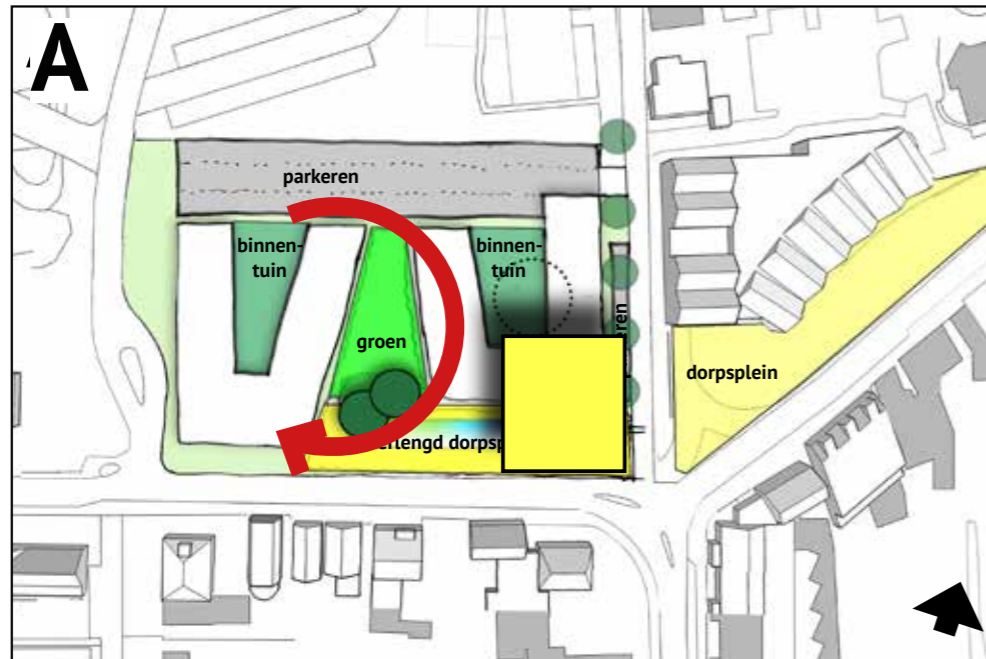
Geen accent op hoek, plein, wonen in hofjes, afstand tot bestaande woningen



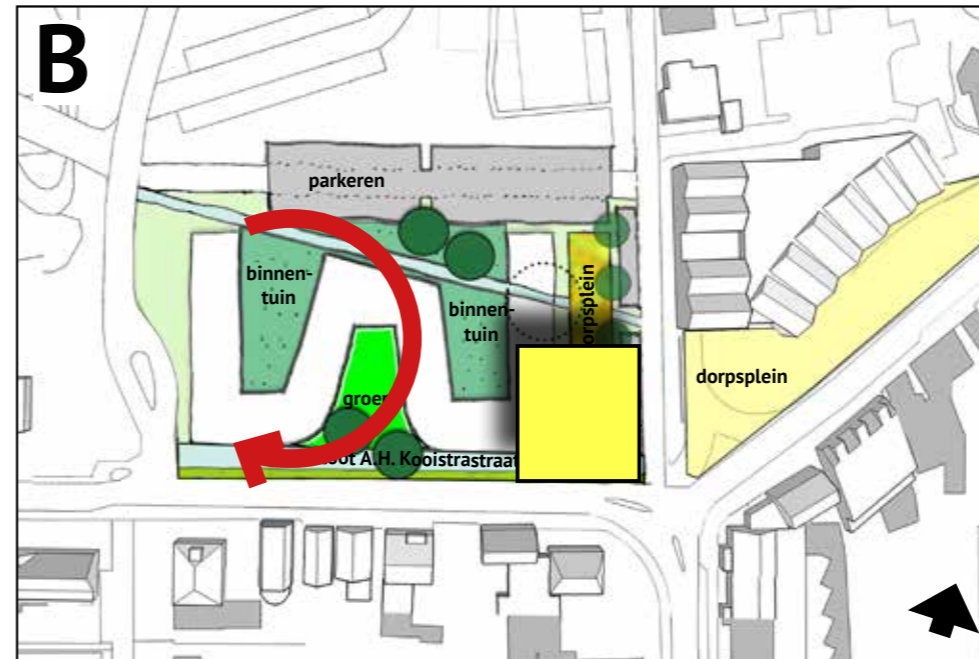
PARTICIPATIE - TERUGKOPPELING 1E ATELIER - SFEER EN BELEVING BUITENRUIMTE

1. Dorpsplein vergroten
2. Kan het blok gedraaid worden
3. Passend bij het dorps karakter

4. Goede afstand tot bestaande woningen
5. Parkeren achter de huizen
6. Wonen in hofjes, goede bezonning



Plein aan de A.H. Kooistrastraat



Dorpsplein aan de Muggenlaan



Centraal groengebied, bestaande boom



Bestaand dorpsplein, diagonale lopen



7. Moet de boom blijven?

- Veel discussie over de boom
- Pleidooi voor het behoud van de monumentale plataan

DE PLATAAN: NIET KAPPEN MAAR KOESTEREN

De centrumlocatie van Nieuwveen gezien door het “oog van de Plataan” (korte samenvatting),

Gesteld door een bevriende tuinman.

Mag ik mij even voorstellen? Mijn geschatte leeftijd is tussen de 80 en 100 jaar. De naam is Plataan. Een tuinman heeft mij met enkele bewoners samen geplant in de binnentuin van de Johannes Stichting. Toen de Stichting verhuisde naar Zwammerdam werden de gebouwen gesloopt. Ik bleef alleen als boom over op een kale vlakte.

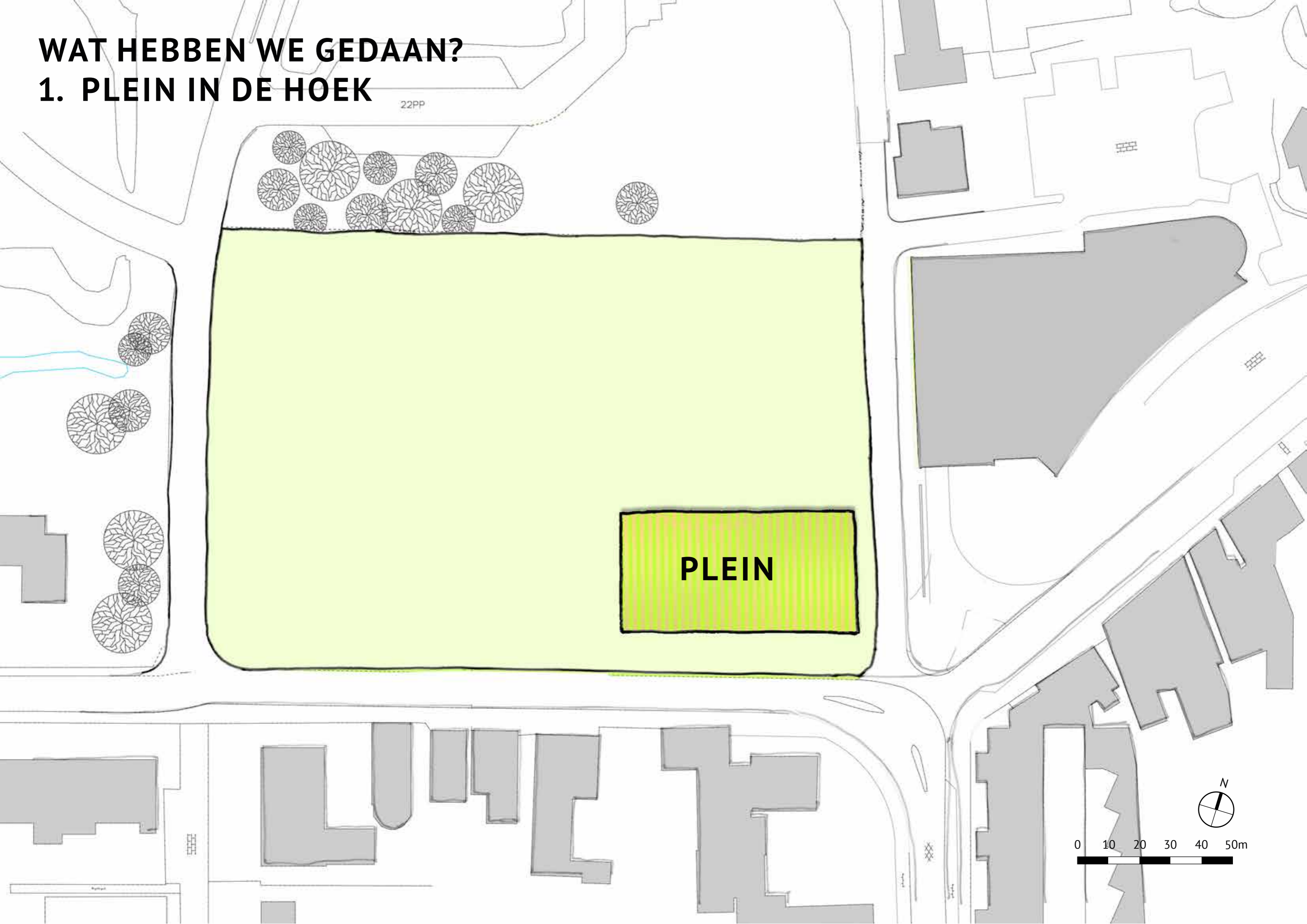
In de loop der jaren ben ik flink gegroeid, mijn stam heeft een doorsnede van één meter en mijn kroon een spanwijdte van ruim 15 meter. Als het zomer is zorgen mijn ongeveer twintig centimeter grote bladeren voor veel schaduw. Dit “behaarde” blad vangt veel stof op uit de lucht.

Het schijnt dat er in Zuid Frankrijk op karakteristieke dorpspleintjes platanen geplant worden. Men geniet daar in de schaduw van een goed glas wijn en speelt jeu de boules.

Gelukkig dat er weer gebouwd gaat worden. Veel inwoners hebben de ingebrachte ideeën kunnen bespreken. Ook de mogelijkheid tot het behoud van de plataan. Hierbij nog wat ideeën en wetenswaardigheden die tot nadenken kunnen stemmen:

WAT HEBBEN WE GEDAAN?

1. PLEIN IN DE HOEK



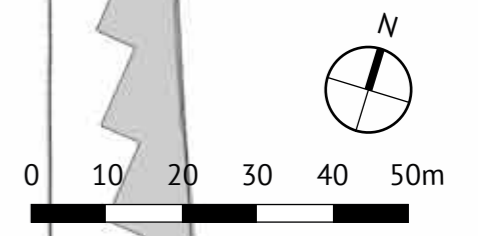
WAT HEBBEN WE GEDAAN?
2. AFSTAND TOT KOOISTRAATRAAT EN MUGGENLAAN



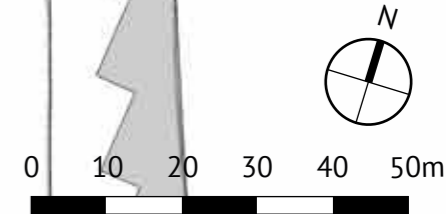
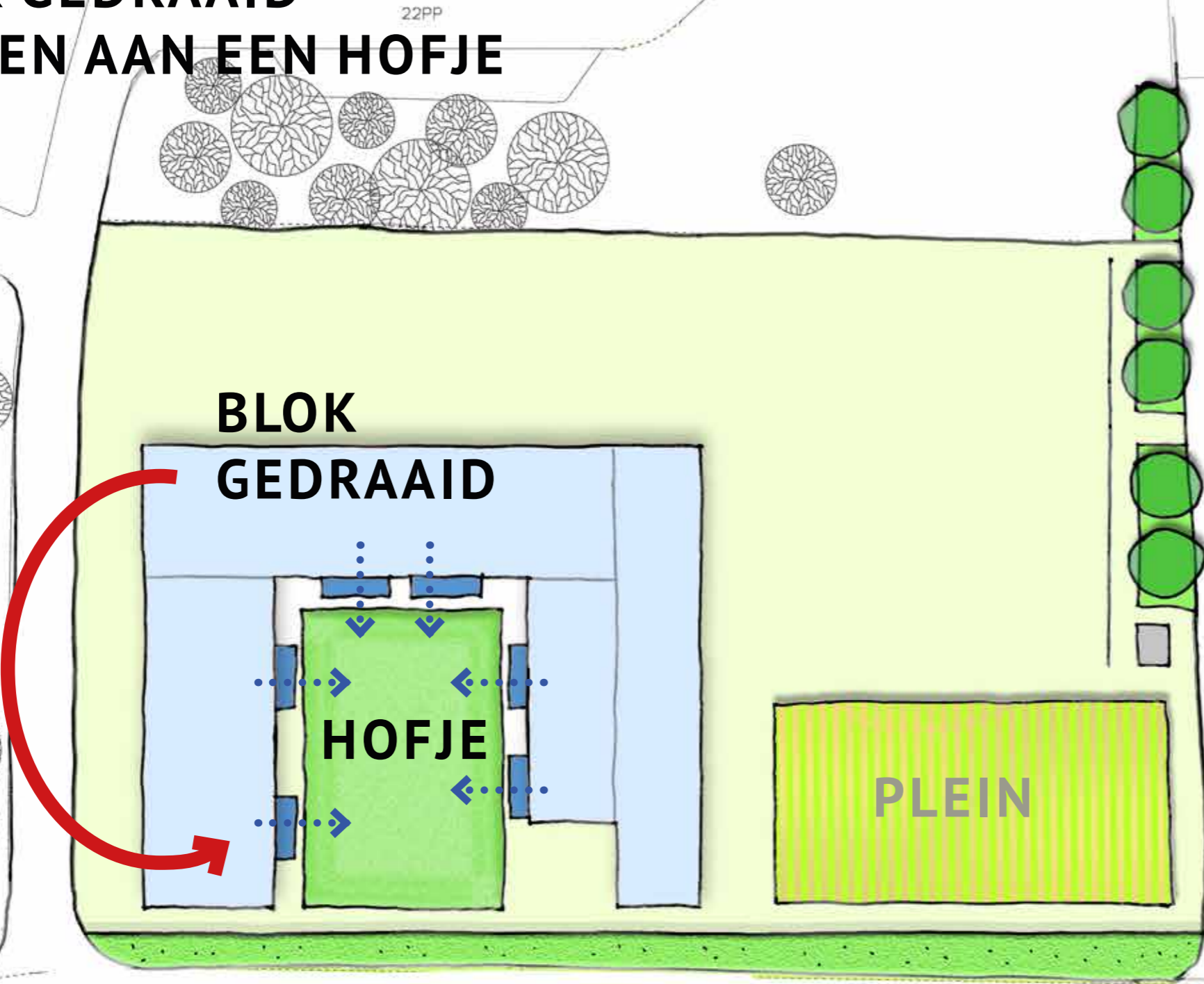
**AFSTAND
GROEN**

AFSTAND - GROEN

PLEIN

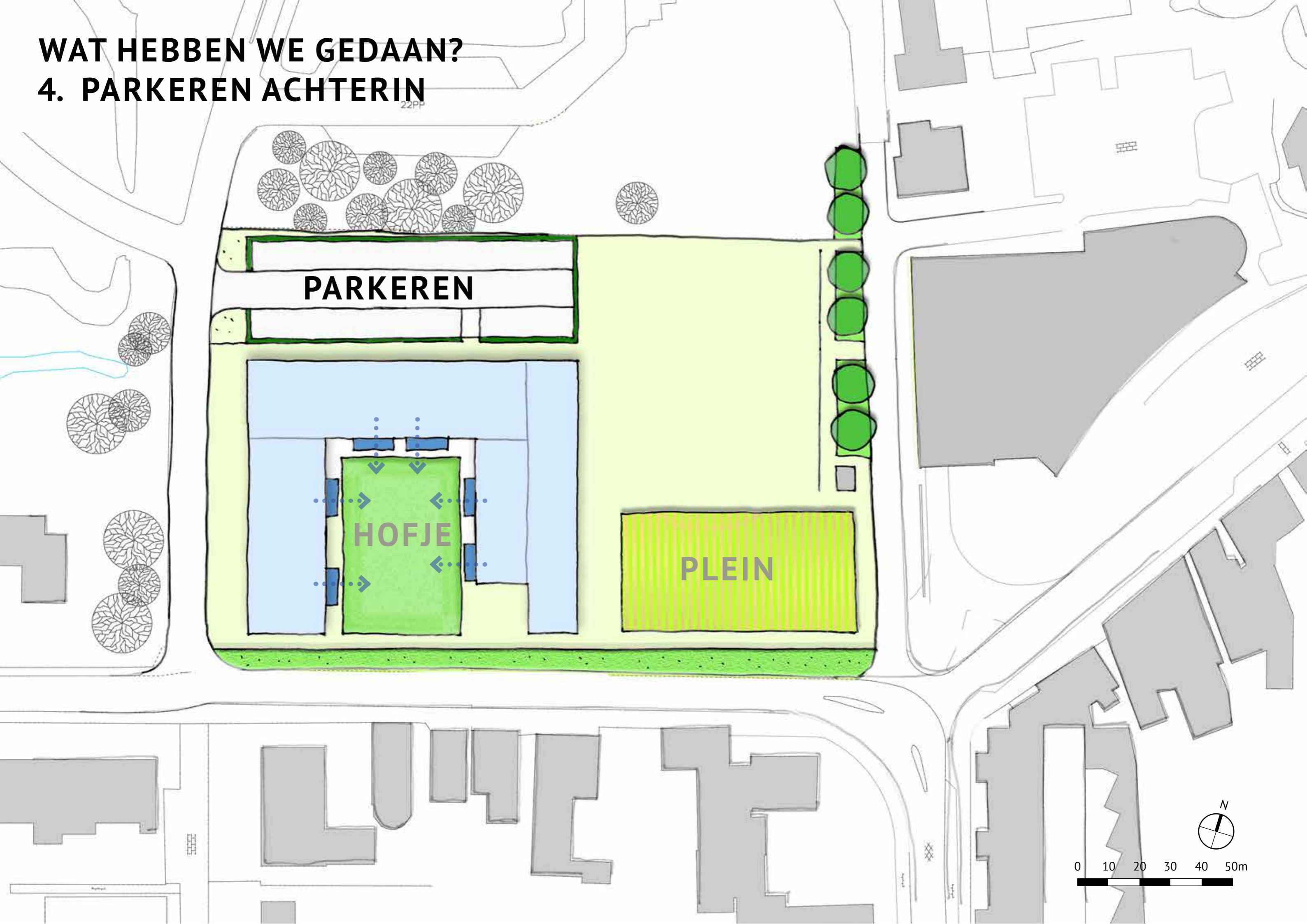


WAT HEBBEN WE GEDAAN?
3. BLOK GEDRAAID
WONEN AAN EEN HOFJE



WAT HEBBEN WE GEDAAN?

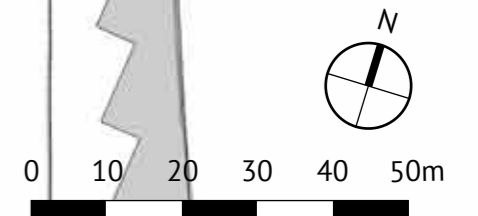
4. PARKEREN ACHTERIN



PARKEREN

HOFJE

PLEIN



WAT HEBBEN WE GEDAAN?

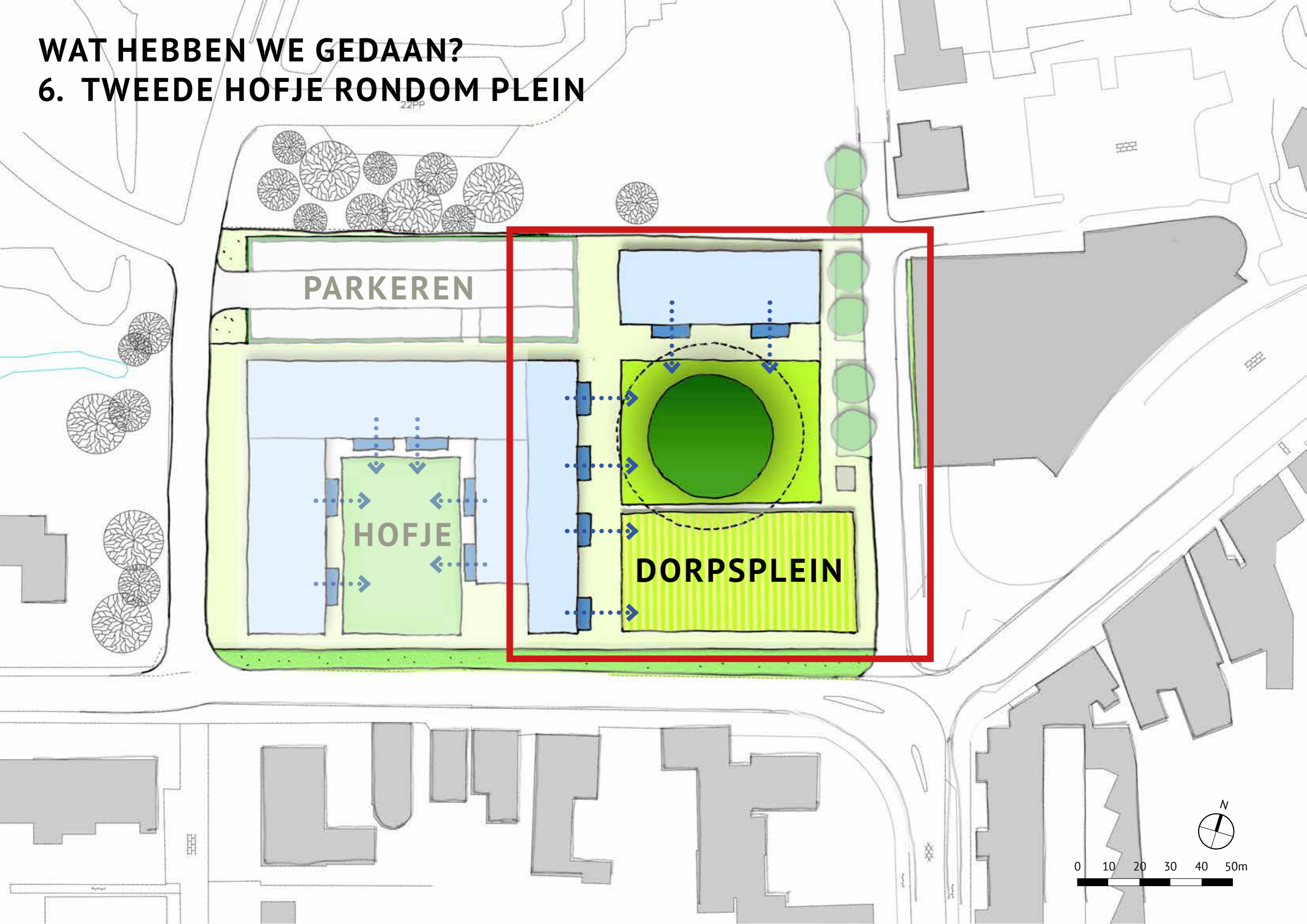
5. BOOM BEHOUDEN

DORPSPLEIN + AANGRENZEND GROEN PLEIN



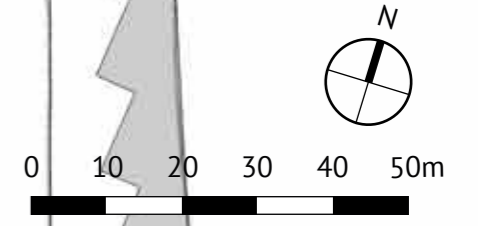
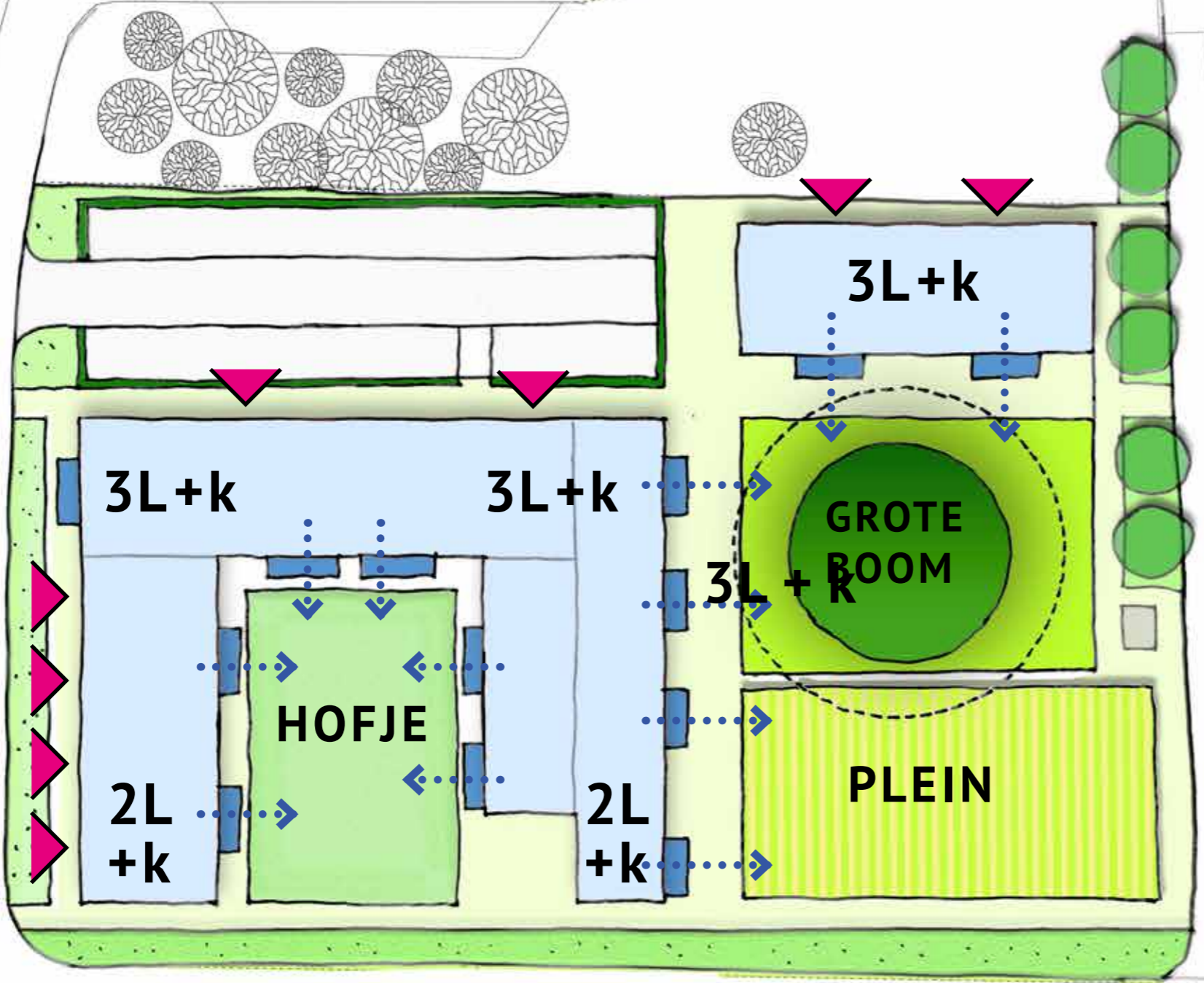
WAT HEBBEN WE GEDAAN?

6. TWEEDE HOFJE RONDOM PLEIN



WAT HEBBEN WE GEDAAN?

7. AANSLUITEN OP SCHAAL DORP - HOOGTE



8. Beelden inrichting; wonen aan het hofje / wonen aan het dorpsplein

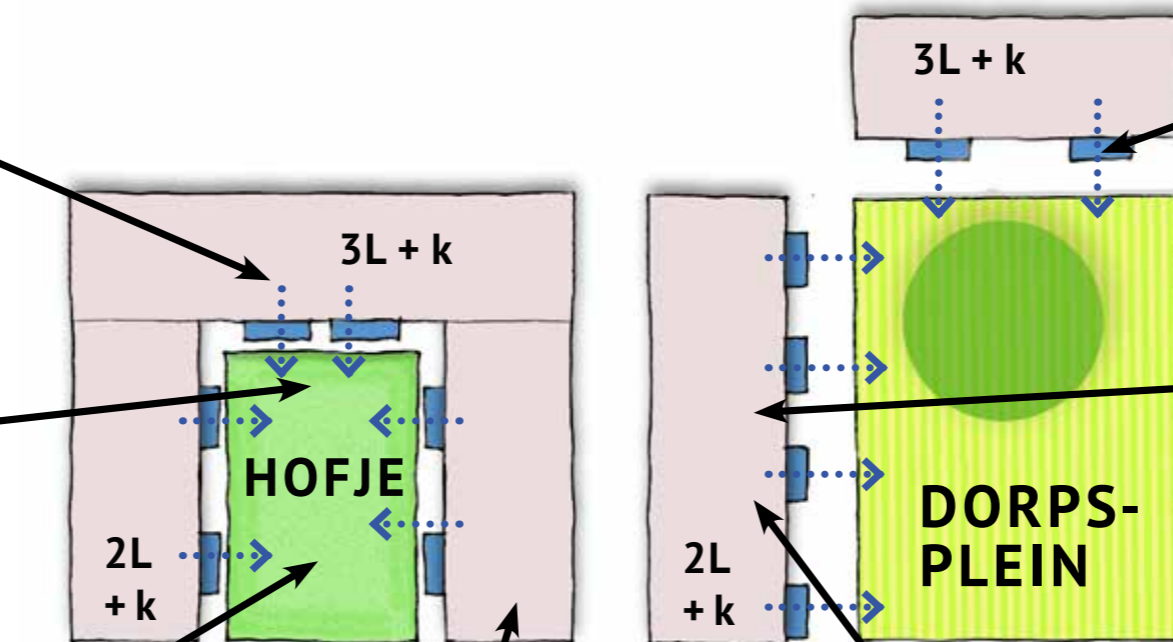


PARTICIPATIE - TERUGKOPPELING 2E ATELIER - VORMGEVING EN ARCHITECTUUR

Architectuur aan een hofje / plein

- Eenheid en rust
- Sfeervolle uitstraling
- Dorpse sfeer / vriendelijk

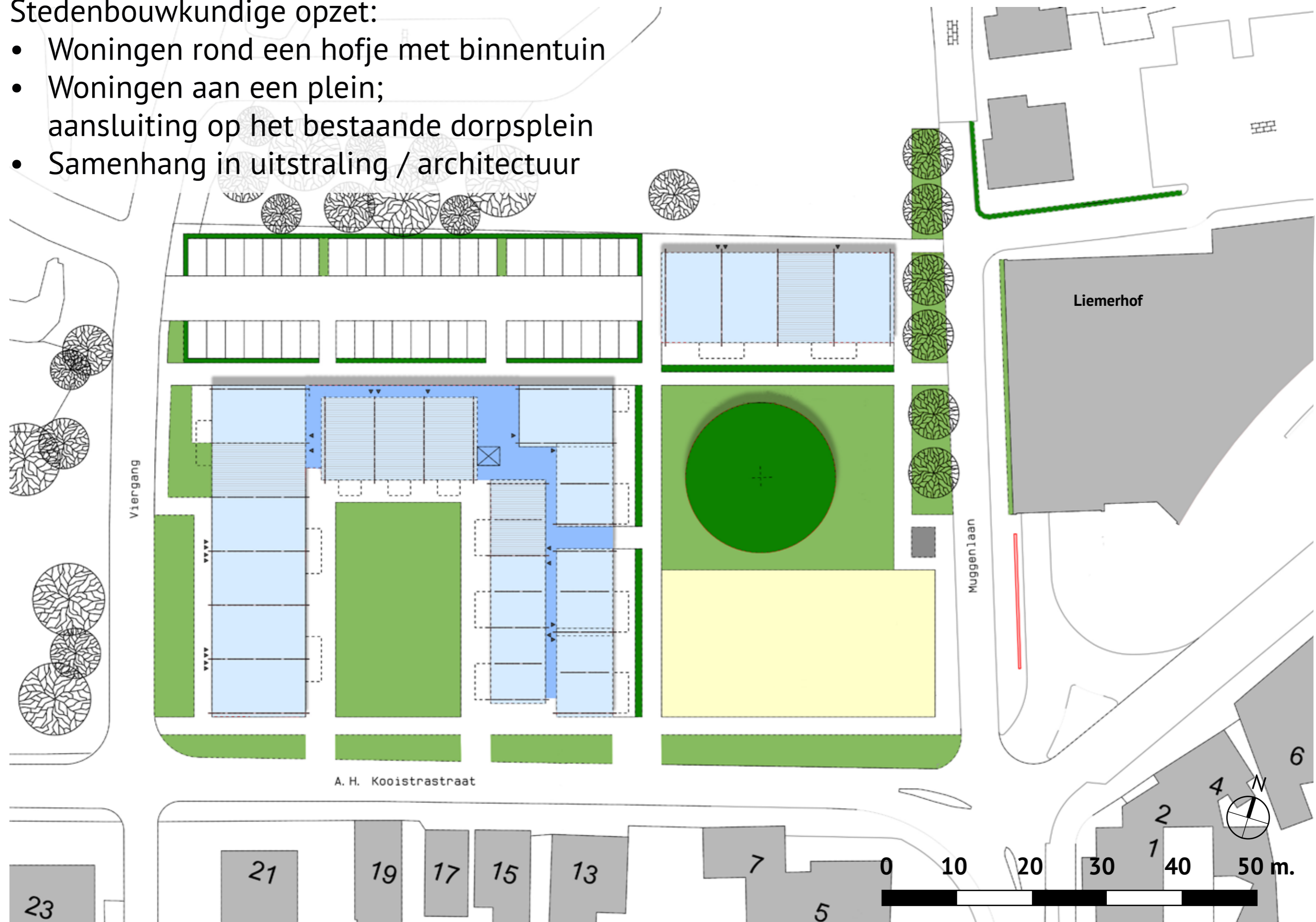
Knipoog naar het verleden - geen nieuwbouwwijk uitstraling (niet te strak/vlak)



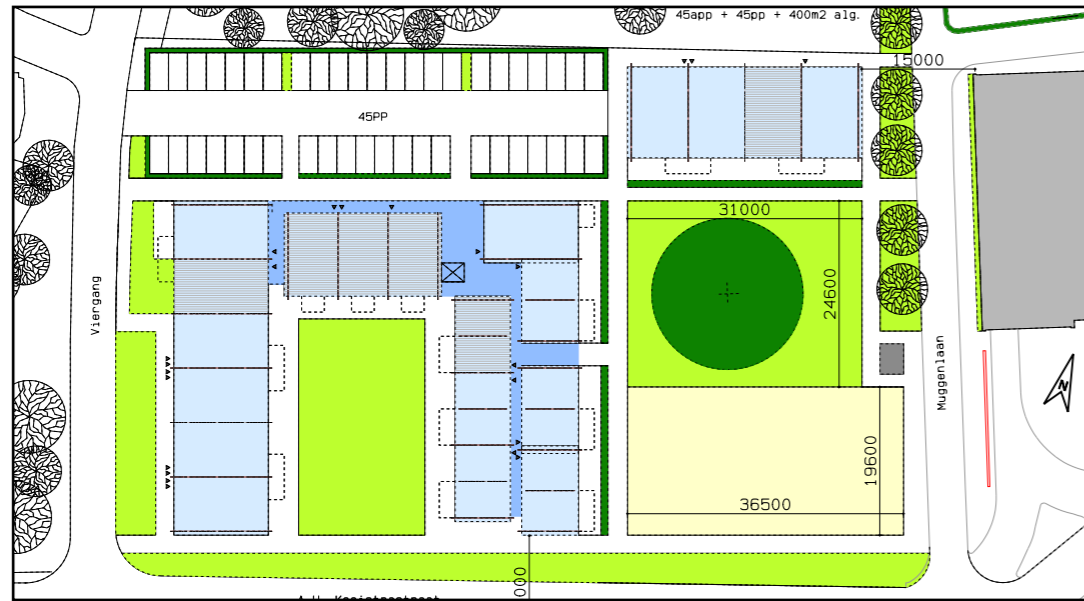
VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN - PLEIN: OPMERKINGEN ERFGOEDCOMMISSIE!

Stedenbouwkundige opzet:

- Woningen rond een hofje met binnentuin
- Woningen aan een plein;
aansluiting op het bestaande dorpsplein
- Samenhang in uitstraling / architectuur



PRESENTATIE DORP STAD&LAND



Kritiek erfgoedcommissie:

- Plein niet goed begrensd; 'loopt weg' in de ruimte
- Suggestie: bebouwing op hoek plaatsen

UITGANGSPUNTEN NU: AANDACHT VOOR:



1. PLEK / CULTUURHISTORIE

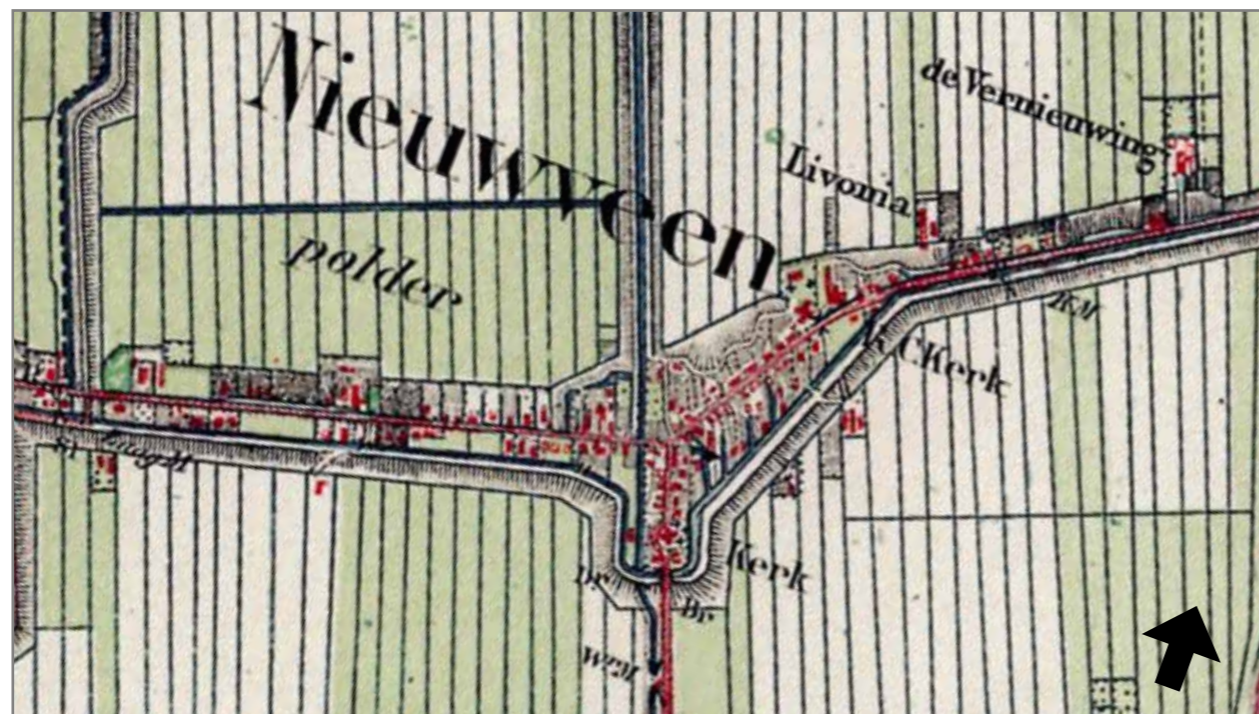


2. PARTICIPATIE

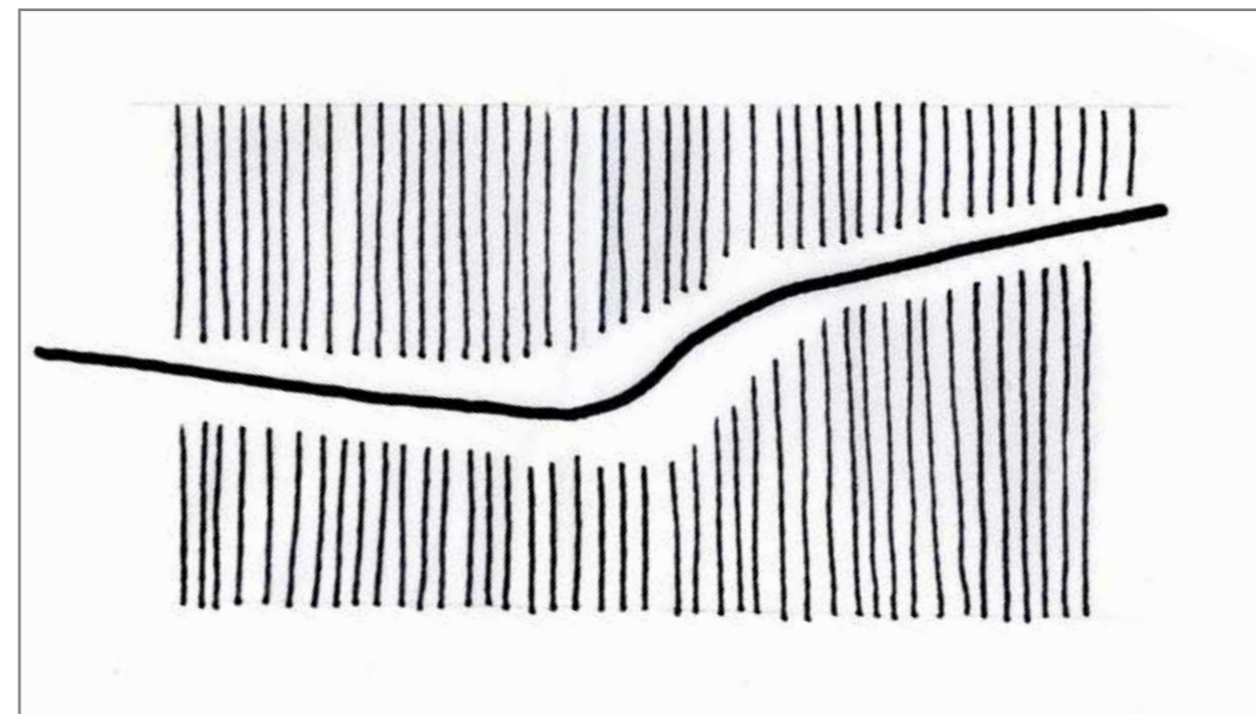


3. SOCIALE WONINGEN

WAT VINDEN WE BELANGRIJK: 1. RICHTING VAN HET LANDSCHAP



KAARTBEELD 1900



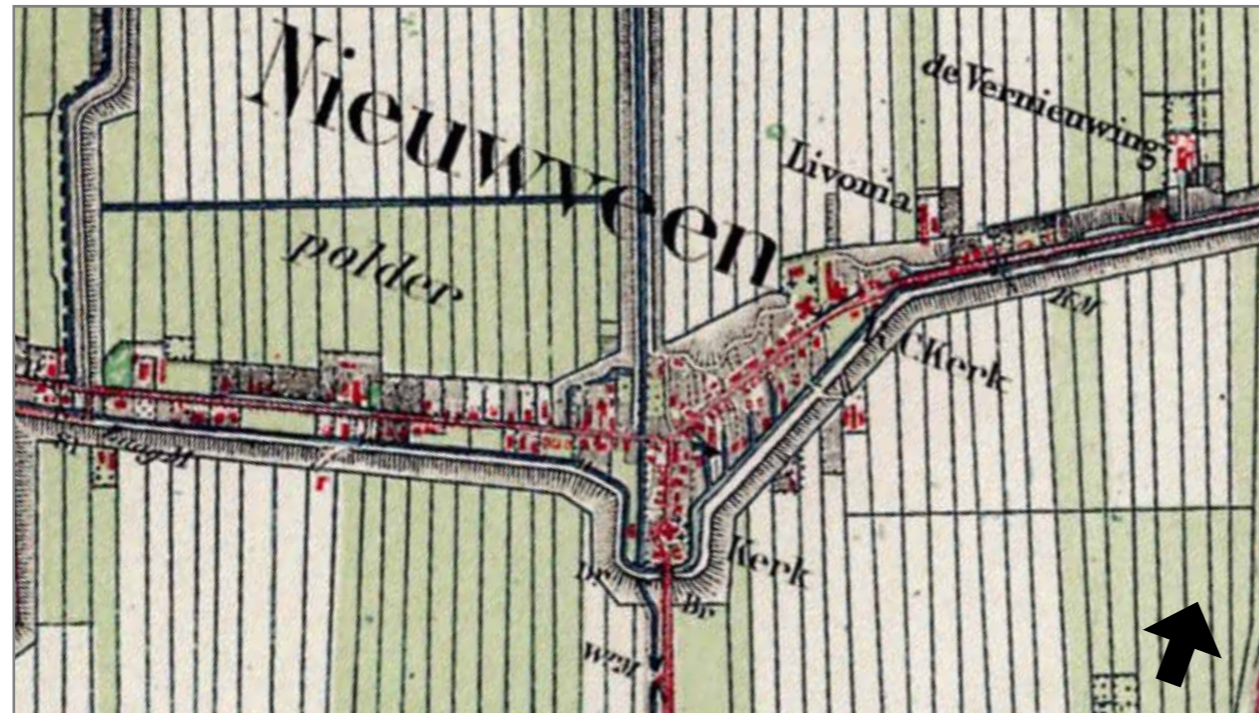
RICHTING VAN HET LANDSCHAP

Veenontgraving / inpoldering
Ontginningsweg / dorpslint

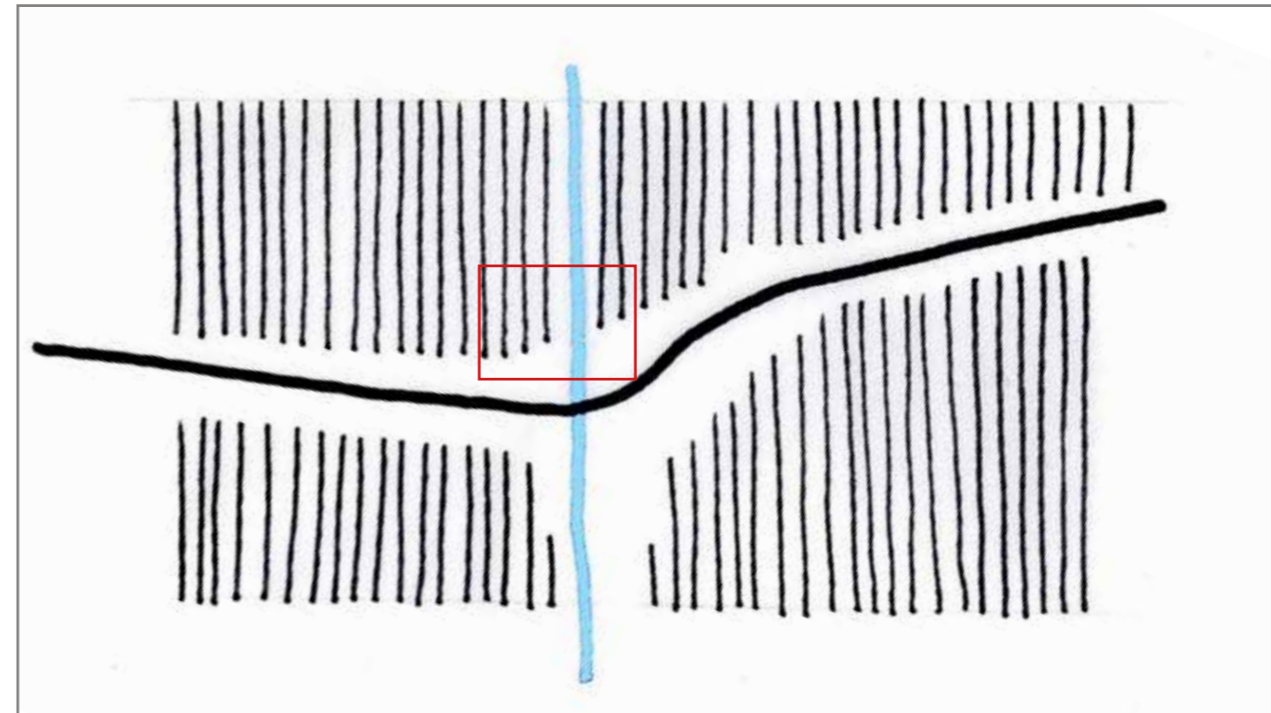


KAARTBEELD 1815

WAT VINDEN WE BELANGRIJK: 2. ZICHTBAAR MAKEN WETERING



KAARTBEELD 1900

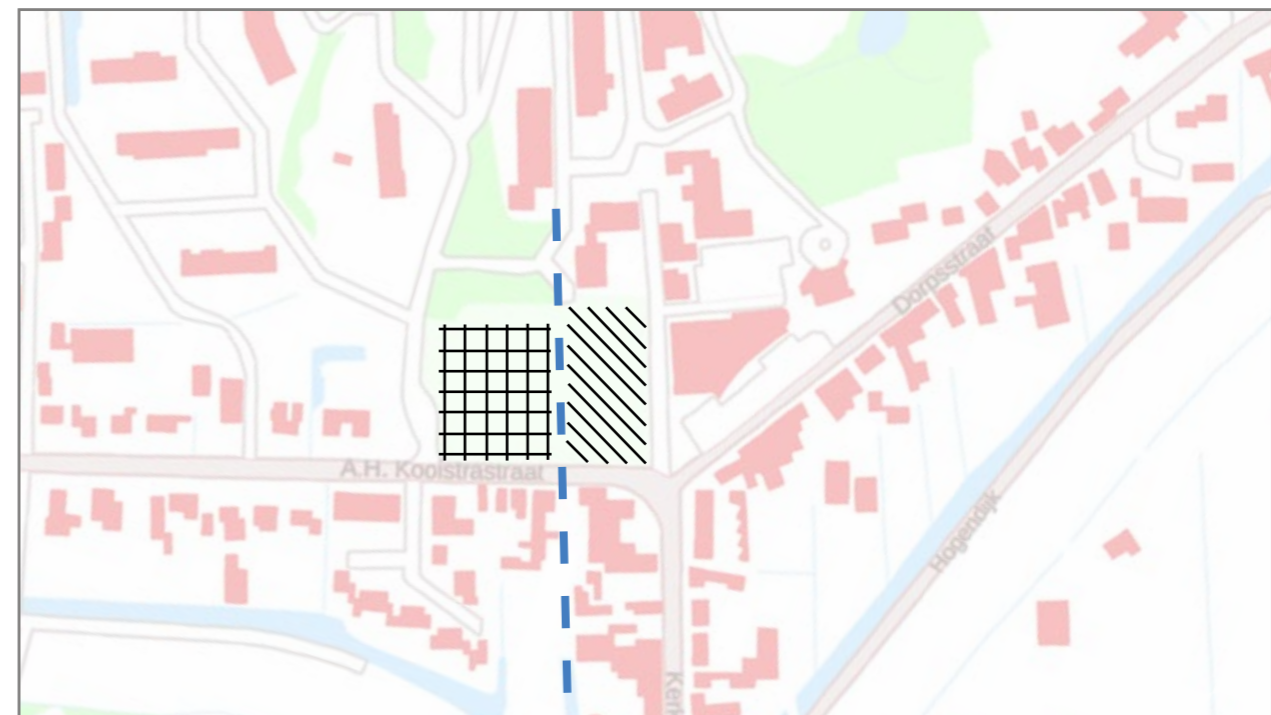


ZICHTBAAR MAKEN VROEGERE WETERING TER
PLAATSE VAN DE LOCATIE



KAARTBEELD 2020

- Wetering ter plaatse van de locatie
- Weer zichtbaar maken in de structuur
- Westerpolder - Oosterpolder

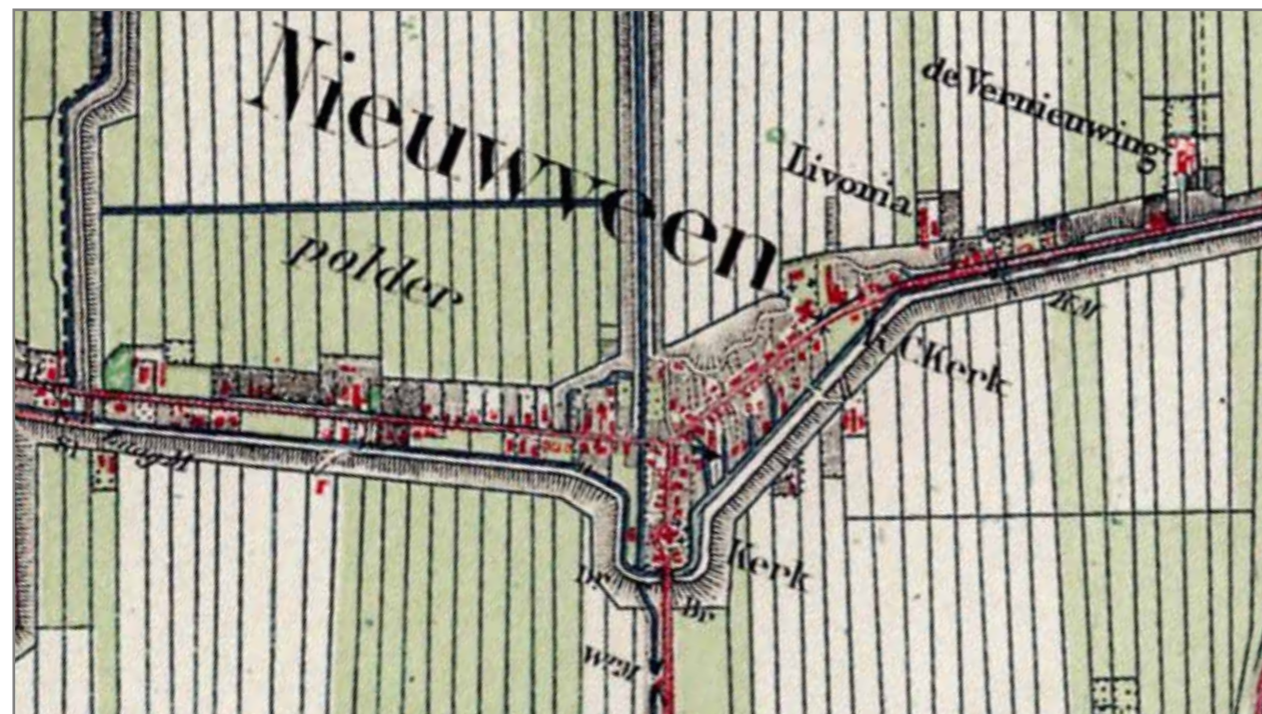


KAARTBEELD 2020

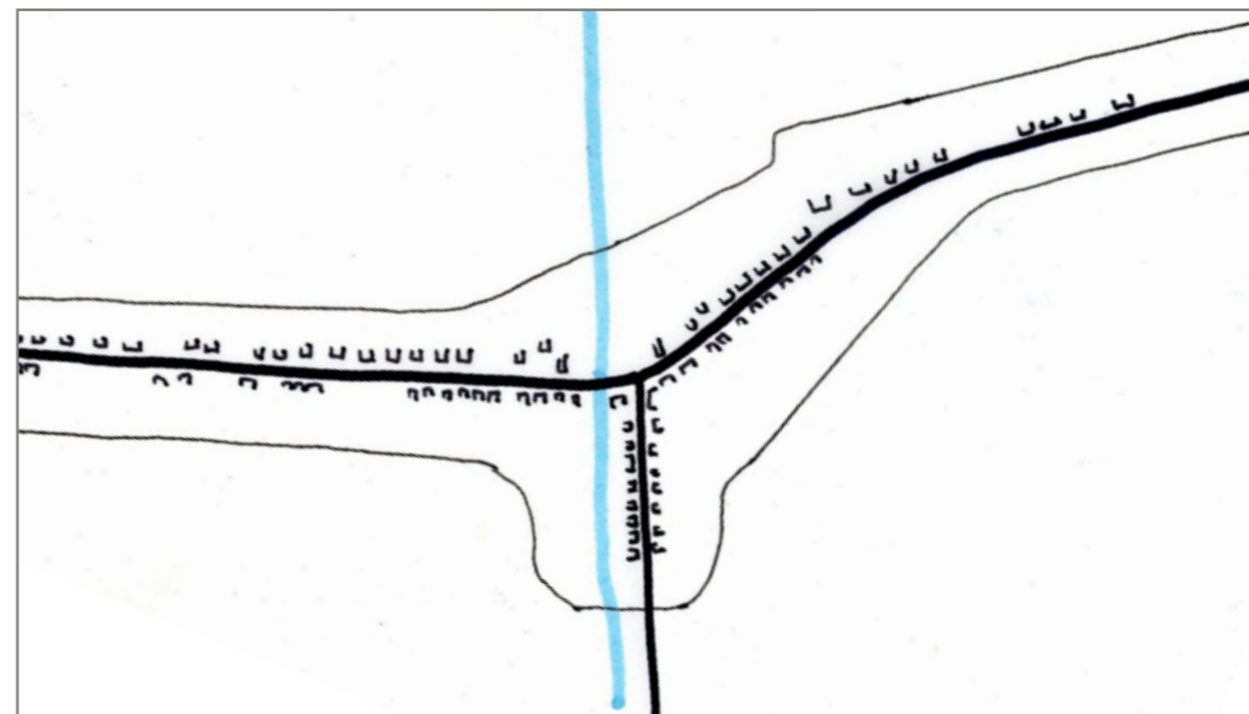
- Zichtbaar maken Wetering:
westen en ten oosten anders invullen
- = tevens schaalverkleining + richting van het landschap

WAT VINDEN WE BELANGRIJK:

3. KLEINE KORREL BEBOUWING DIRECT AAN DORPSLINT



KAARTBEELD 1900



BEBOUWINGSLINT - KLEINE KORREL BEBOUWING



KAARTBEELD 2020

- Nog steeds kleine korrel langs het historisch lint
- Alleen 't Liemerhof groter van schaal



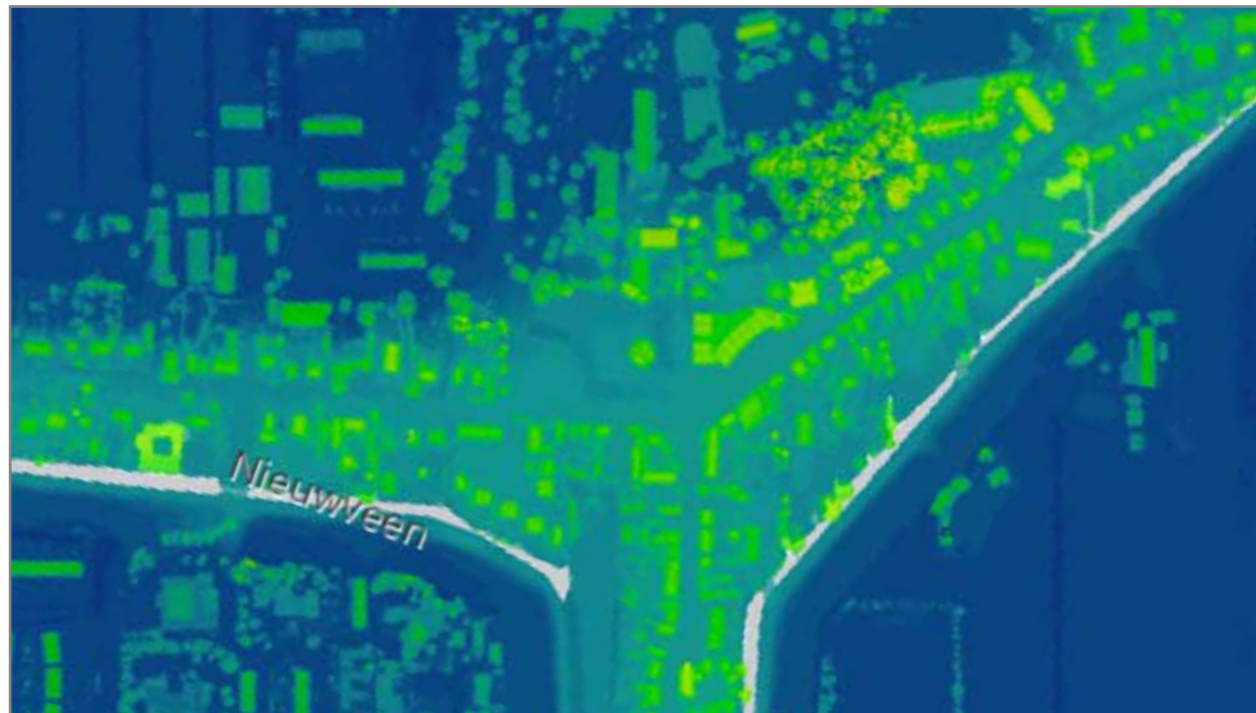
GROTERE KORREL ALLEEN 1990 - 2010 -> WEER AFGEBOKEN

- a/b Villa fam. Sasse / Johannesstichting; 1950-1980
- c Hateenheden; 1988-2008
- d Plan 2013 gesneuveld bij RvS (niet passend/te grootschalig)

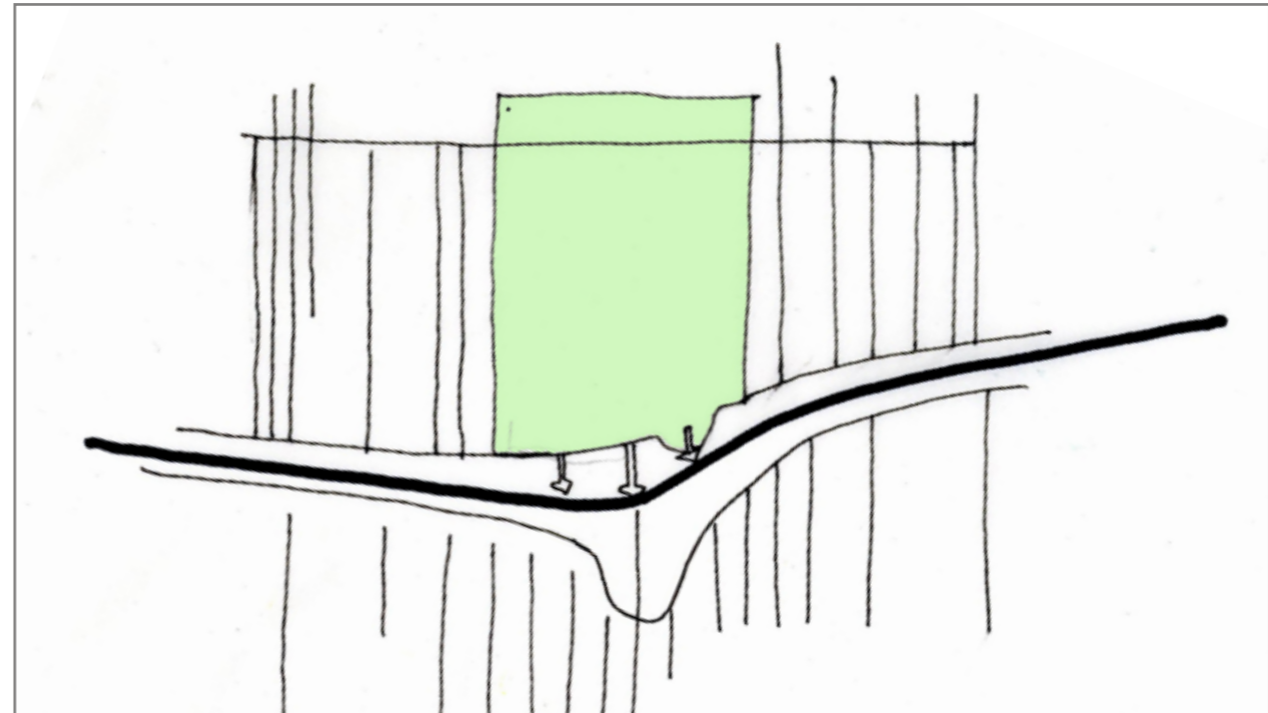
WAT VINDEN WE BELANGRIJK: 4. LANDGOED URSULA ACHTER BEBOUWING LINT IN LAGER GELEGEN GEBIED



KAARTBEELD 1990



HOOGTEKAART NIEUWVEEN



LANDGOED URSULA IN LAGER GELEGEN GEBIED

- Overgang hoog-laag op grens locatie
- Relatie lint met smalle stroken / doorzichten

WAT VINDEN WE BELANGRIJK: 5. BIJZONDERE PLEKKEN NOORDZIJDE DORPSTRAAT MET GROENE VOORRUIMTE



Sassex met groene voorruimte



Heilige Nicolaaskerk met plein en groene voorruimte

Passend in de historische lintstructuur:

- Kleine korrelgrootte
- Bijzondere bebouwing en voorruimtes in de vorm van groen en pleinruimte aan noordzijde Dorpsstraat / A.H. Kooistrastraat

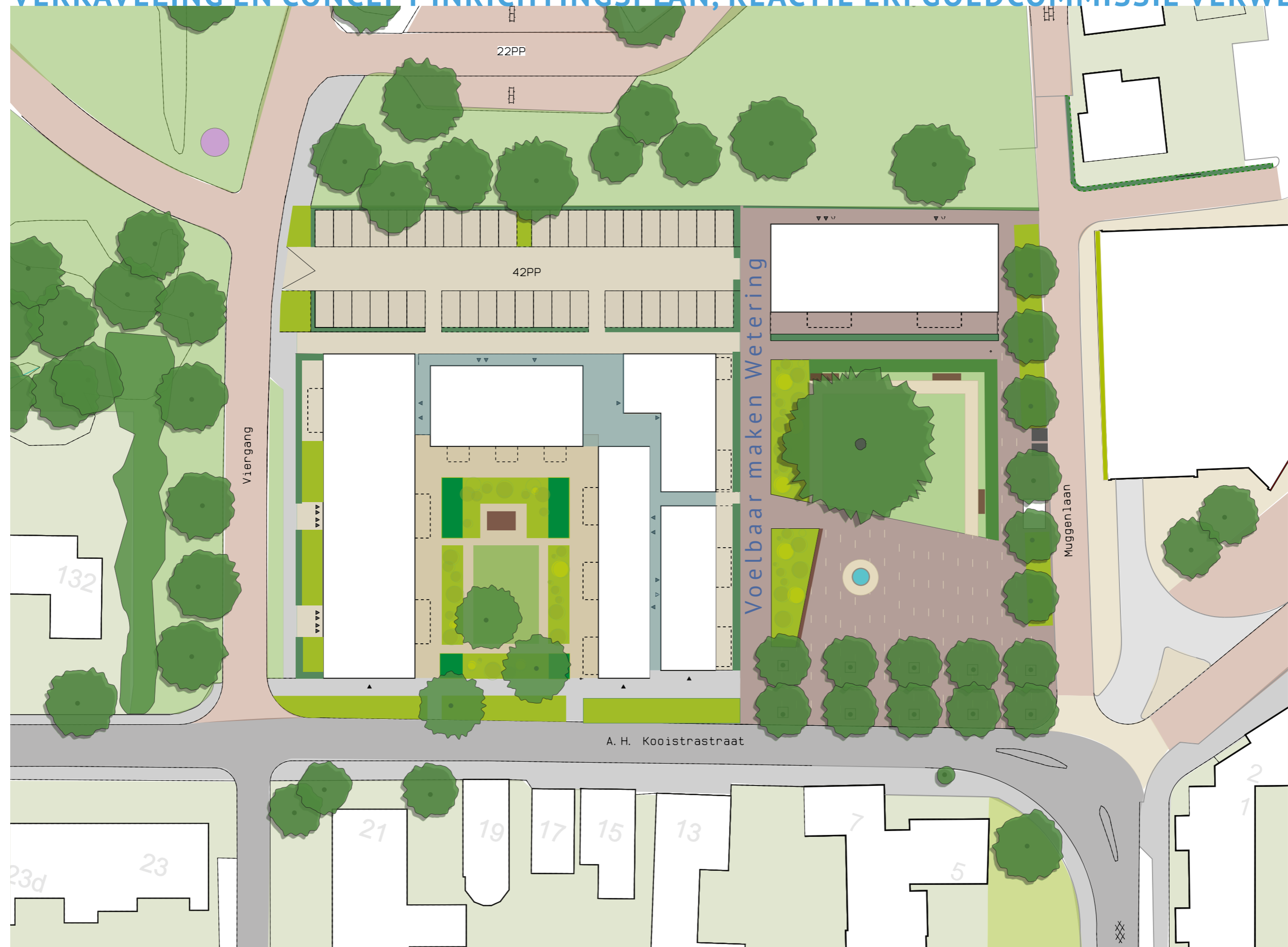


PRINCIPES VANUIT CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

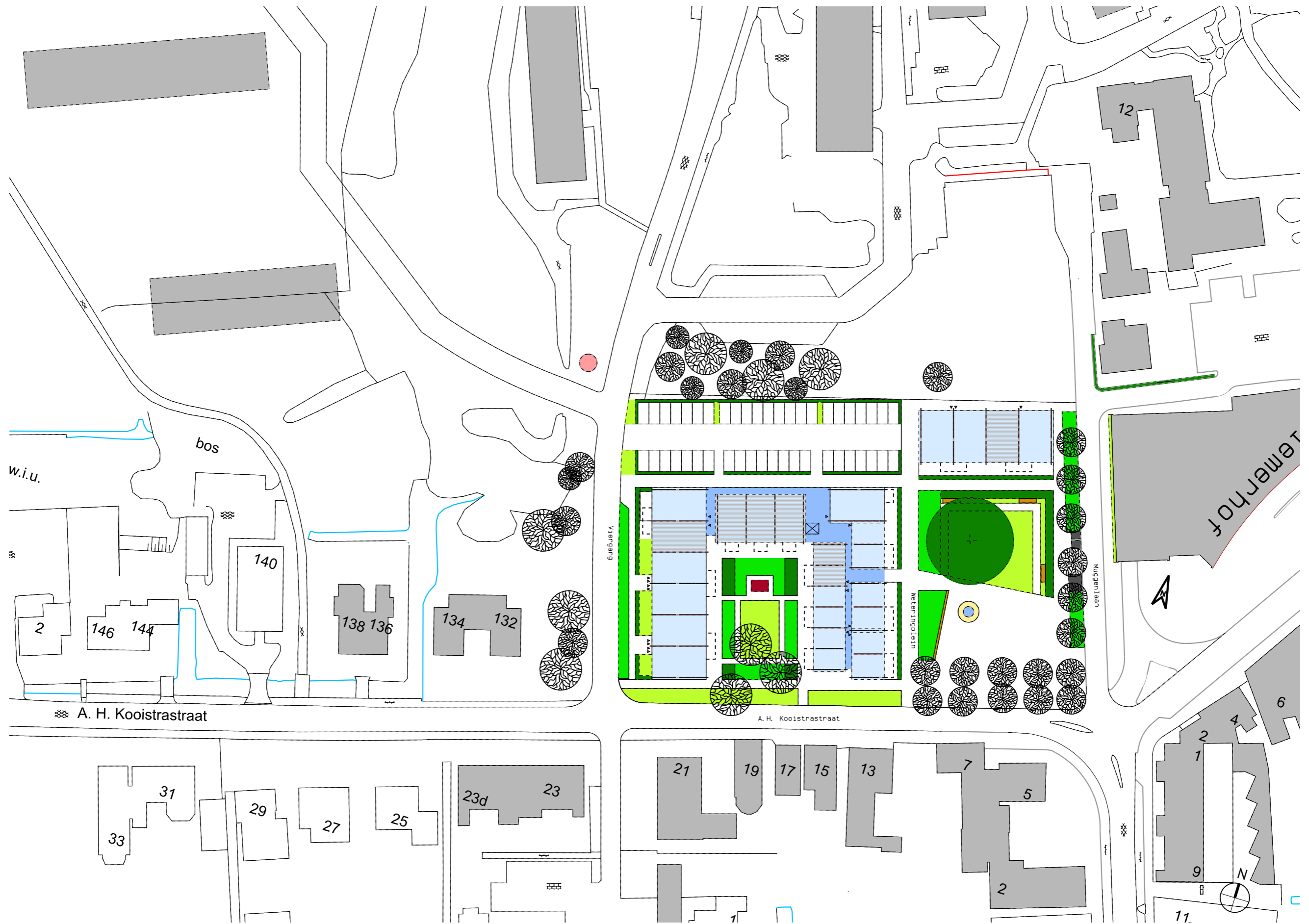


- Richting van het landschap
- Wetering zichtbaar gemaakt
- Kleine korrel aan lint + voordeuren
- Koppeling landgoed; Muggenlaan, Wetering, Viergang
- Op overgang hoog - laag
- Bijzondere plek met voorruimte, afgeschermd door bomen
- Scheiding Liemerhof
- Bomen leggen relatie met plataan
- Locatie in twee delen: kleinere korrel

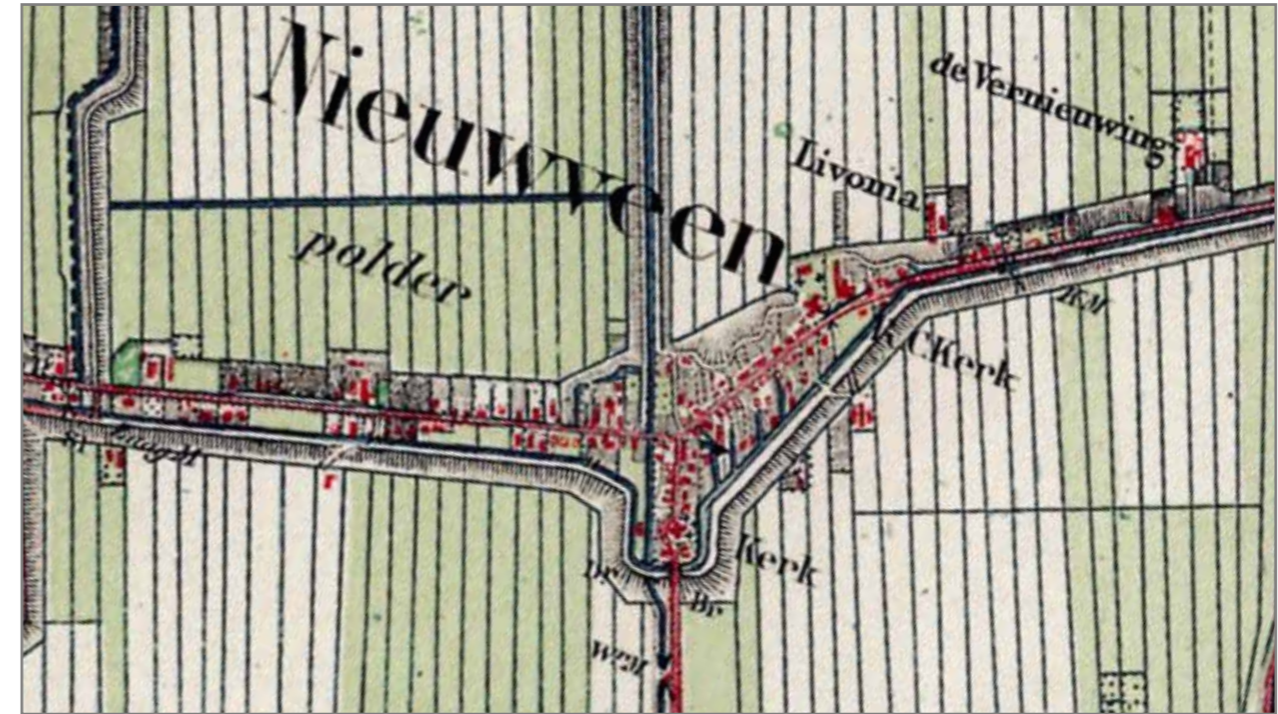
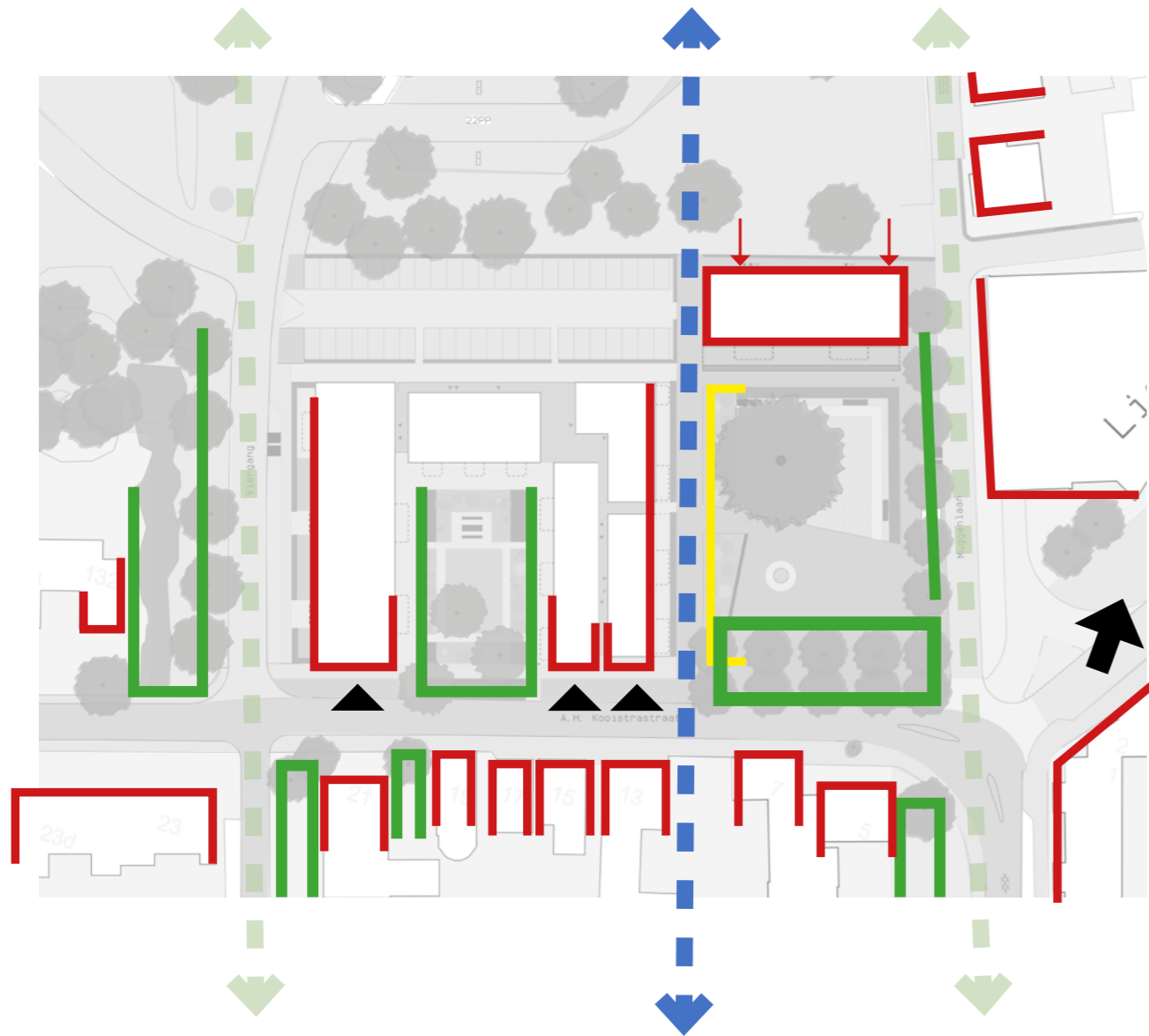
VERKAVELING EN CONCEPT INRICHTINGSPLAN; REACTIE ERFGOEDCOMMISSIE VERWERKT



STEDENBOUWKUNDIG PLAN IN DE OMGEVING

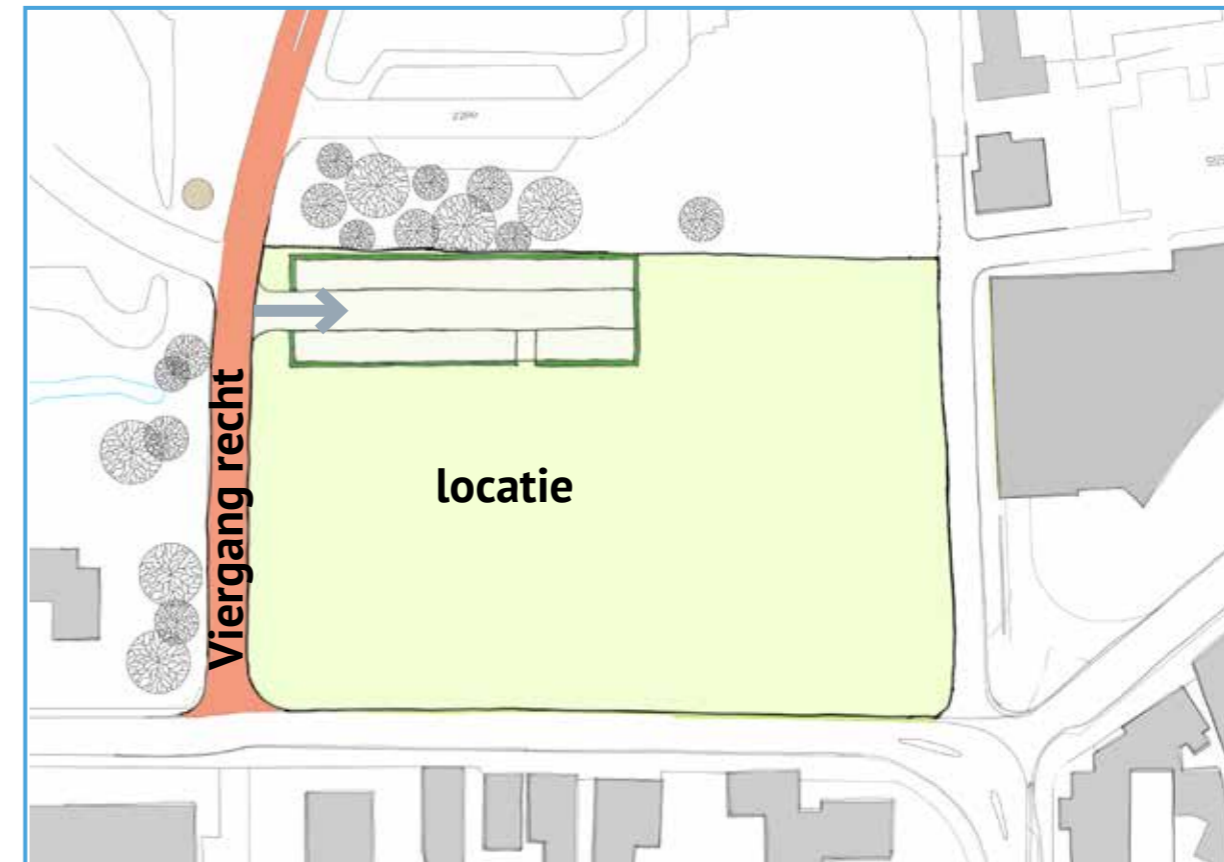
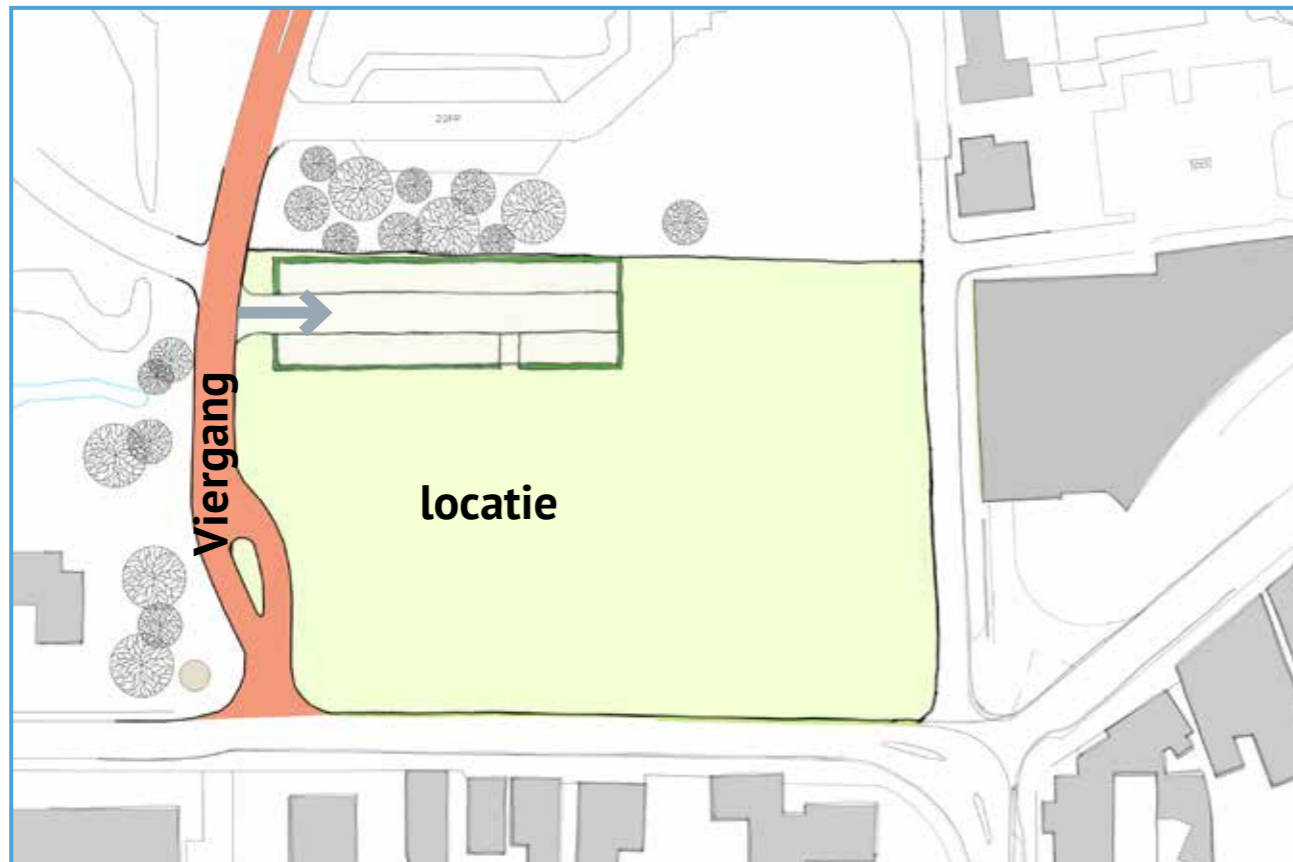


STRAATNAAM



Weteringplein

VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN - VERKEER EN PARKEREN



- 'Recht trekken' van de Viergang
- Parkeerterrein achter de woningen
- Parkeerterrein sluit aan op de Viergang
- Parkeerterrein dicht bij woningentrees

Parkeernorm

- Maatwerk parkeeroplossing
- Seniorenwoningen parkeernorm 1 : 1,0
- Starterswoningen parkeernorm 1 : 1,4
- Nu getekend: 45 appartementen en 42 ppl.
- Parkeerdrukonderzoek voor onderbouwing
- Evt. herprofielen A.H. Kooistrastraat: langsppl.



WONINGBOUWPROGRAMMA EN DOELGROEPEN

- 40 tot 50 gestapelde woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens
 - Doelgroep: jongeren (starters) en senioren
 - Levensloopbestendige woningen
 - Mogelijk 10 reguliere huurwoningen voor Ipse de Bruggen
 - Overige woningen toegewezen conform het “Mandaatbesluit gemeente Nieuwkoop toepassen lokaal maatwerk voor Woningstichting Nieuwkoop”
-
- Doel 1: Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt
 - Doel 2: Lokale starters uit de gemeente de kans bieden in hun eigen kern te blijven wonen.

BEELDKWALITEIT - INTEGRALITEIT EN SAMENHANG



- Coördinatie van architectuur, stedenbouw, openbare ruimte, duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en verkeer
- Samenhang tussen het hofje, het plein en de groenstructuur
- Relatie met het dorp: aansluiting op het bestaande dorpsplein, aansluiting op de landschappelijke kwaliteit van landgoed Ursula en aansluiting op het dorpslint A.H. Kooistrastraat

BEELDKWALITEIT INRICHTING - GROENE BINNENTUIN HOFJE



- Eenvoudig groen; lage hagen, bodembedekkers en heesters
- Groen van beperkte hoogte; zon in woning
- Seizoenen beleefbaar maken middels beplantingssortiment
- Groen moet makkelijk te onderhouden zijn
- Toevoegen van 1 of meerdere kleine bomen als overgang naar de A.H. Kooistrastraat
- Evt. ruimte voor een gezamenlijk terras



BEELDKWALITEIT INRICHTING - PLEIN

A. Verhard plein

- Op verblijf gerichte, plein-achtige invulling
- Kleine festiviteiten, praatje maken, rusten
- Sfeer: gezellig, niet 'kaal'
- Invoegen groenelementen
- Dubbele bomenrij
- Bankjes
- Watertappunt
- Geldautomaat
- Ondergrondse afvalcontainers



B. Plein rondom de plataan

- Overwegend groene inrichting
- Groen onder kroonprojectie ivm wortelpakket
- Zitten ontmoeten in schaduw boom



BEELDKWALITEIT INRICHTING - OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Hofje en plein:

- Strook langs de gevel als buitenruimte voor de woningen
- Subtiele overgang in bestratingsmateriaal of lage haag
- Inrichtingselementen zoals bankjes of bloempotten
- Sfeer is informeel maar mag niet rommelig worden

BEELDKWALITEIT INRICHTING - GROENSTROKEN EN PARKEERTERREIN



Groenstrook A.H. Kooistrastraat

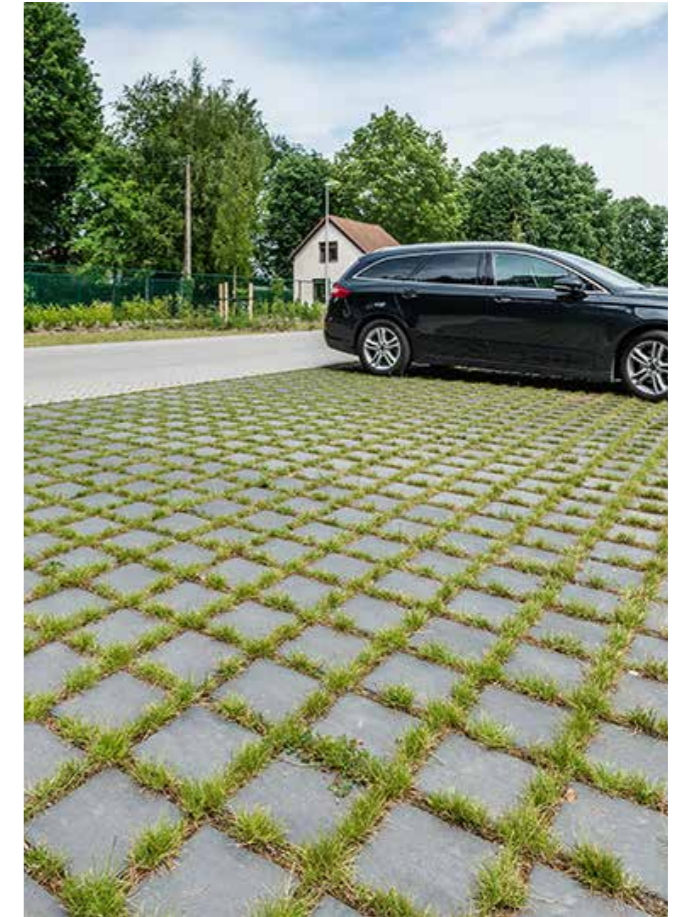
- Beplanting is laag en onderhoudsvriendelijk
- Relatie beplanting hofje



Groenstrook Muggenlaan

- Groenstrook met bomen (smal)
- Sluit qua uitstraling aan op Ursula
- Wandelpad naar Ursula

BEELDKWALITEIT INRICHTING - GROENSTROKEN EN PARKEERTERREIN



Parkeerterrein

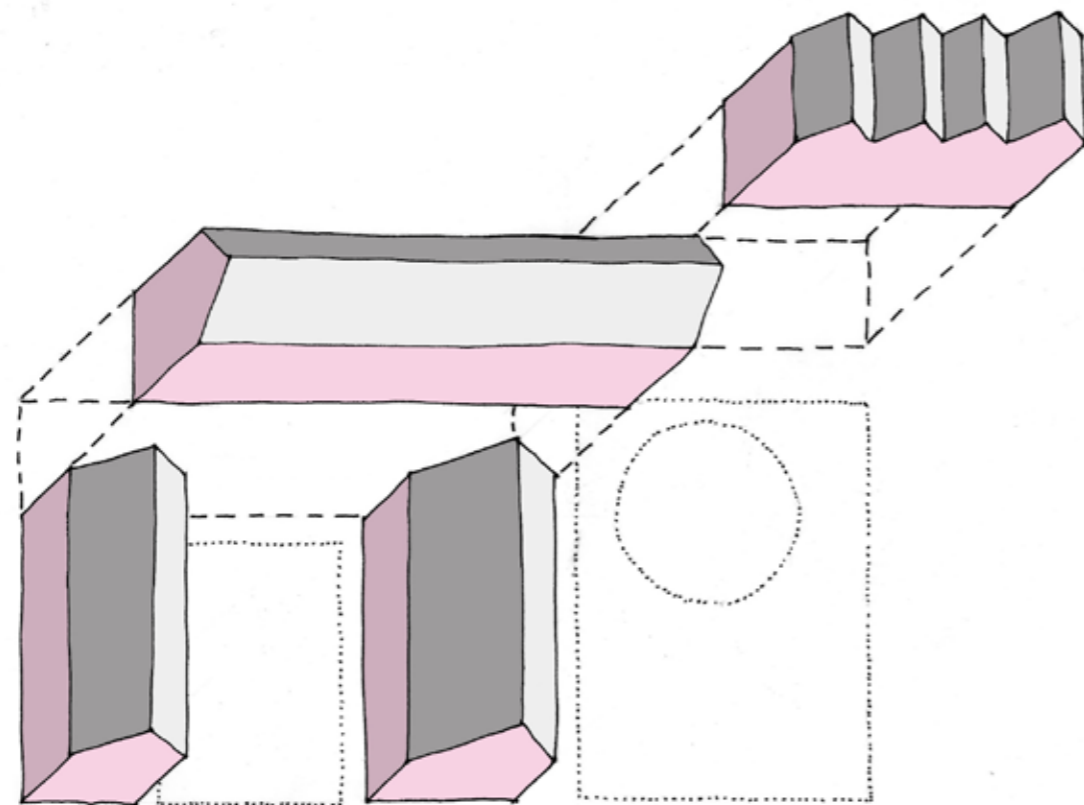
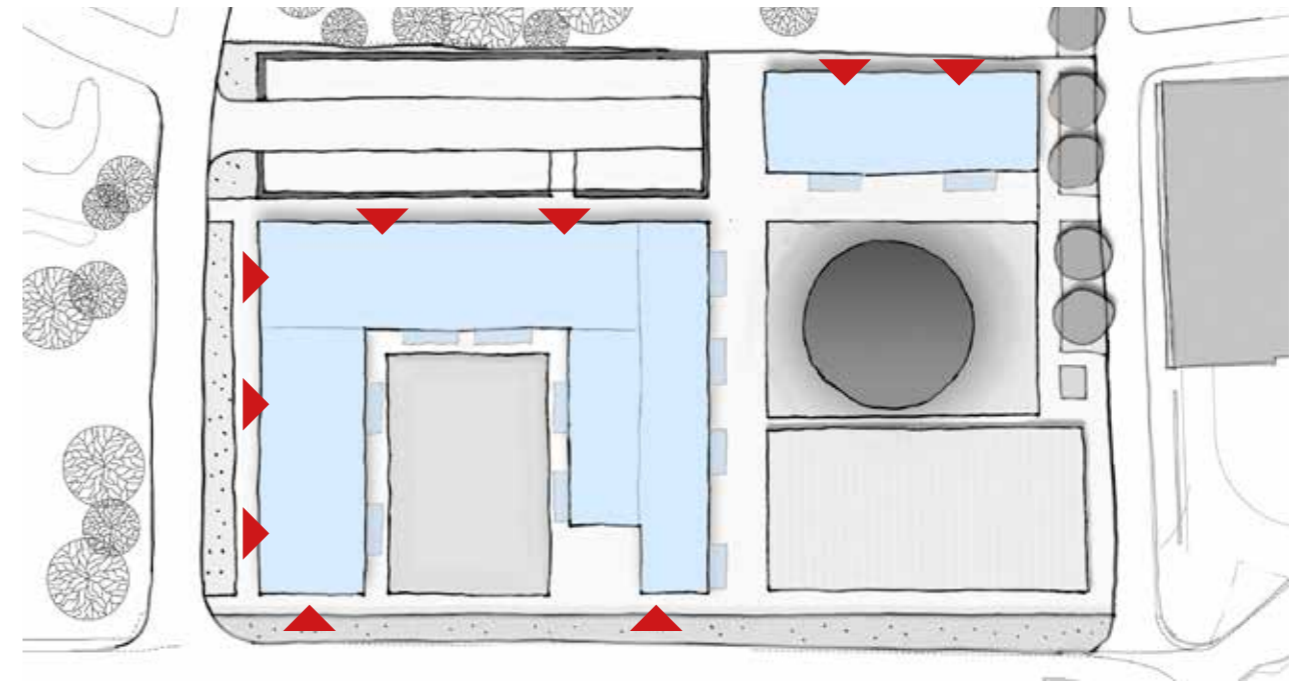
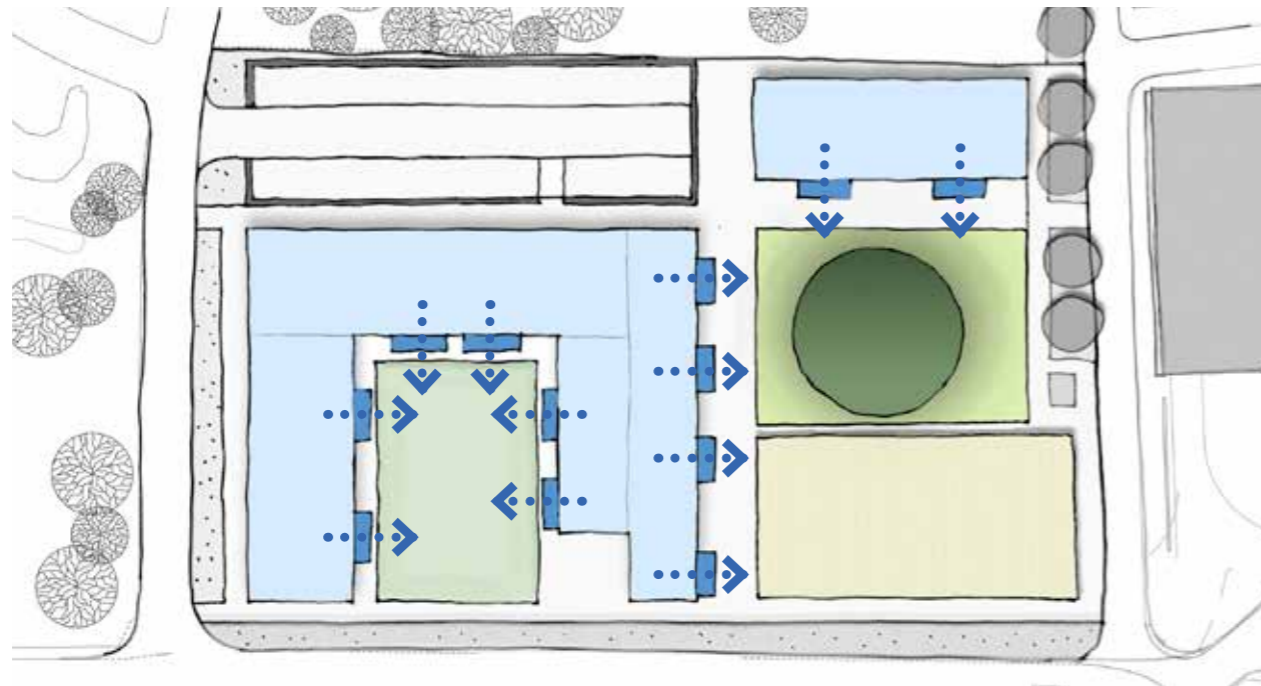
- Bij locatie passende verharding
- Evt. graskeien ivm klimaatbestendigheid
- Parkeerterrein omzoomd door een haag
- Gebruik maken van hoogteverschil

Overig

- Watercompensatie in hetzelfde peilgebied
- Inrichting met gemeentelijke DIOR



HOOFDSTUK 4 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING



- Oriëntatie van woningen op hofje en plein
- Entrees aan de buitenzijde
- Uitgesproken vormgegeven gebouwentrees
- De volumes zijn opgebouwd uit eenvoudige rechthoekige blokken met een kap

BEELDKWALITEIT BEBOUWING - ARCHITECTONISCHE UITSTRALING



De architectuur is:

- Van deze tijd, verwijzing naar het verleden
- Op een vanzelf sprekende manier op zijn plek op deze locatie
- Sfeervol, warm, een vertrouwd beeld
- Straalt rust uit
- De verschillende gebouwen vormen één herkenbaar ensemble

BEELDKWALITEIT BEBOUWING - HOOGTE EN KAPVORM



Hoogte

- Max. 2L+k aan A.H. Kooistrastraat
- Max. 3L+k daar achter

Kapvorm

- Rustig vormgegeven langskap of regelmatig geordende dwarskappen.
- Dakkapellen evenwichtig en ritmisch verdeeld
- De dakkapellen vormen een integraal onderdeel van de architectuur
- Zonnepanelen als vlakverdeling mee-ontworpen

BEELDKWALITEIT BEBOUWING - KOPGEVELS



- Beperkte breedte
- Gericht op de straat
- Voordeuren / gevelopeningen aan de straat
- Verfijnde detaillering



BEELDKWALITEIT BEBOUWING - GEVELS



- Gevelvlakken niet te saai of monotoon
- Gevel niet te vlak of strak; te modern voor dorpse atmosfeer

BEELDKWALITEIT BEBOUWING - BALKONS EN GALERIJEN

- Alle appartementen goede buitenruimtes: balkon 2m. diep
- Onderdeel van de architectuur
- Rustig beeld
- Duurzame materialen voor borstweringen en hekwerken
- Grote afmetingen of repetitie voorkomen
- Twee samenvoegen tot één indien mogelijk
- Goede balans tussen privacy, inkijk en uitzicht



BEELDKWALITEIT BEBOUWING - BALKONS EN GALERIJEN



BEELDKWALITEIT BEBOUWING - KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



- Samenhangend palet van materialen
- Passend bij dorpse setting
- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik, geen felle kleuren, geen grote contrasten, geen plaatmateriaal, geen hout (onderhoud)
- Duurzaam en mooi verouderen

Gevel:

- Handvorm baksteen / zachte, natuurlijke rode of beige kleur, gemêleerd of in een sortering
- Metselwerk plint
- Wit keimwerk
- Afwisselende van materialen / kleurnuances gewenste variatie en ritmiek
- Kozijnen: rustige, lichte kleur, hout of kunststof

Kap:

- Keramische pannen of leien
- Rekening houden met zonnepanelen (kleur, indeling)
- Alle daken in hetzelfde materiaal en kleur

BEELDKWALITEIT BEBOUWING DETAILLERING



- Link naar de dorpse setting
- Niet te strak, vlak, moderne
- Details zichtbaar maken
- Goed en rank gedetailleerde goten en dakaansluitingen
- Gebruik maken van neggen
- Metselwerkdetails, bijv. siermetselwerkbanden



DUURZAAMHEID

Visie

- Nieuwkoop wil de dorpskernen zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn

Energie-opwekking

- Positieve bijdrage leveren aan de doelstelling CO2-neutrale gemeente in 2030
- Uitgangspunt Centrumplan is om te verwarmen met bodemwarmtepompen
- Individueel per woning of collectief

Energiebesparing

- Ingezet op maximale energiebesparing: hoge warmteweerstand van de schil, goede kierdichting en luchtdichtheid. Terugwinning van restwarmte uit ventilatielucht
- Stroomopwekking door zonne-energie
- Zomer: actieve koeling of buitenzonwering

Comfortabel wonen

- Per 1 jan. 2021: BENG-eis (bouwbesluit)
- Informeren van nieuwe bewoners gebruik technische installaties en correct en zuinig omspringen met benodigde energie

Duurzaam materiaalgebruik

- Toepassen van duurzame, onderhoudsarme materialen en installaties

Zonnepanelen

- Zonnepanelen op gedeeld dakoppervlak
- Energie voor algemene voorzieningen en stroomverbruik huishoudens verminderen

Brede doelgroep

- Woningen geschikt voor een brede doelgroep (toekomstbestendigheid)
- Levensloopbestendig

DUURZAAMHEID

Leefbaarheid

- Wandel- en fietsverkeer gescheiden
- Nieuw dorpsplein als centrale plek voor ontmoeting, activiteit en ontspanning
- Aandacht beperking (geluids-)overlast

Waterhuishouding - watertoets

- Bijv. aanbrengen molgoten langs rijbanen
- Materialisering bijv. waterdoorlatende bestratingen/verhardingen

Afval en grondstoffen

- Afvalinzameling: ondergrondse containers
- Zoveel mogelijk gescheiden inzamelen
- Minimaliseren van afvalstromen bij sloop, bouw en aan het einde
- Gestreefd naar hergebruiken materialen (grondstoffenkringloop)

Natuur en Landschap

- Project niet binnen of in de buurt van Natura 2000-gebieden: geen belemmeringen
- Quickscan en evt. nader ecologisch onderzoek
- Zoveel mogelijk handhaven + versterken groenstructuur

Natuurinclusief bouwen

- Natuurinclusief aspecten geïntegreerd ter behoud en ontwikkeling van biodiversiteit
- Bijv. nestvoorziening vogels en vleermuizen, beplantingsplan met jaarrond voldoende voedsel vogels, insecten en amfibieën.

Mobiliteit

- Centrumplan goed bereikbaar voor langzaam verkeer
- Aangehaakt op het fietsknooppunten- en streekbusnetwerk
- Parkeren in parkeerveld bij de gebouwen, looplijn naar de woningen minimaal
- Onderzoek laadpalen elektrische auto's - al voorzieningen voor opnemen
- Rekening gehouden met mindervaliden

VERKAVELING EN CONCEPT INRICHTINGSPLAN

Weteringplein

