

HERONTWIKKELING KOETSHUISPLANTSOEN NIEUWKOOP STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

2 DECEMBER 2021



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

 HBNarchitecten



INHOUD

INLEIDING	4
• Doel en functie stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	4
• Principes stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	5
• Opbouw document	5

HOOFDSTUK 1 - ANALYSE	6
• Ligging Nieuwkoop	6
• Infrastructuur	6
• Veenontginning	6
• Ligging en kenmerken locatie Koetshuisplantsoen	7
• Cultuurhistorische verkenning	12
• Belangrijke cultuurhistorische punten voor de locatie	13
• Kenmerken locatie en omgeving	14
• Essentiekaart voor de planvorming	15

HOOFDSTUK 2 - PARTICIPATIE	16
• Samenvatting participatieproces	16
• Erfgoedcommissie en omwonenden	19
• Aangepast ontwerp	19

HOOFDSTUK 3 - VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN	20
• Concept stedenbouwkundig plan	20
• Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan	23
Kwaliteiten	
Woningen aan de zijde Ringvaart / polder	
Woningen aan de Dorpsstraat	
Parkeren	
• Compacte appartementengebouwen aan de Dorpsstraat	25
• Lage rijwoningen en klein appartementenblok aan de zijde van de Ringvaart	27

HOOFDSTUK 4 - SCHETSPLAN INRICHTING	28
--	-----------

HOOFDSTUK 5 - BEELDKWALITEIT BEBOUWING	30
• Integraliteit	30
• Participatie	30
• Oriëntatie	30
• Hoogte	30
• Uitstraling	30
• Architectuur: evenwicht tussen samenhang en verschillen	31
• Kleur- en materiaalgebruik	32
• Beeldkwaliteit appartementengebouwen	33
• Beeldkwaliteit laagbouwwoningen	36

HOOFDSTUK 6 - BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	38
• Laagbouwwoningen	38
• Appartementen	38
• Fietsenberging	38
• Verharding	39
• Groen	39
• Verlichting	39

HOOFDSTUK 7 - DUURZAAMHEID	40
• Kader	40
• Visie	40
• Energie-opwekking	40
• Energiebesparing en hittestress	40
• Comfortabel wonen	40
• Duurzaam materiaalgebruik	40
• Zonnepanelen	41
• Brede doelgroep	41
• Leefbaarheid	41
• Waterhuishouding	41
• Afval en grondstoffen	41
• Natuur en landschap	42
• Natuurinclusief bouwen	42
• Mobiliteit	42



DOEL EN FUNCTIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) herontwikkelt het voormalige verzorgings-tehuis “Het Koetshuis” in Nieuwkoop aan de Dorpsstraat 33. Het nieuwbouw-project heeft de naam “Koetshuisplantsoen” gekregen. Met de ontwikkeling worden 31 sociale huurwoningen gerealiseerd voor starters en senioren met de bijbehorende parkeerplaatsen en openbaar gebied.

Om de bewoners van Nieuwkoop en toekomstige bewoners van het project hierbij zoveel mogelijk te betrekken, hun input te gebruiken om tot een goed en passend plan te komen en om onder de bewoners en toekomstige gebruikers zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor dit nieuwe plan, is een participatietraject doorlopen.

Aan de hand van de uitkomsten van deze procedure hebben HBN Architecten en Arkus Ontwerp, in samenwerking met WSN dit stedenbouwkundig plan, met bijbehorend inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Voorliggend stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn zoals gezegd middels participatie tot stand gekomen. De laatste bijeenkomst is in verband met het COVID-19 virus online gehouden. Meer dan honderd personen hebben deelgenomen aan de laatste bijeenkomst, waarin de beeldkwaliteit en architectuur centraal stond. Ook zijn er besprekingen geweest met direct omwonenden. De input en reacties zijn vervolgens verwerkt in voorliggend stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Zo is er toege- werkt naar een afgewogen en breed gedragen resultaat.

Het doel van dit document is om de stedenbouwkundige kwaliteiten van het plan, de uitstraling van de inrichting en de architectuur te borgen. Het steden- bouwkundig plan geeft de verkaveling weer en het inrichtingsplan en beeld- kwaliteitsplan leggen de kaders vast waarbinnen het plan verder kan worden uitgewerkt. De kwaliteiten, zoals beschreven in dit document, worden vervolgens gedurende het ontwerptraject van zowel de bebouwing als de inrichting van het plangebied bewaakt door de auteurs (HBN/Arkus) in de rol van supervisor.

PRINCIPES STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPAN

Het belangrijkste uitgangspunt van de plannen is om aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke structuur en het dorpse karakter van het oude lintdorp Nieuwkoop. Het plan moet zowel de structuur als het karakter van het dorp aanvullen en versterken. Aansluiting op het dorpse karakter betekent dat het plan qua hoogte, sfeer en uitstraling goed moet passen bij de overige ruimtes, doorzichten en gebouwen aan het lint van Nieuwkoop.

OPBOUW DOCUMENT

Het eerste hoofdstuk bevat een analyse van de ligging van de locatie, de historie en andere specifieke kenmerken van de locatie.

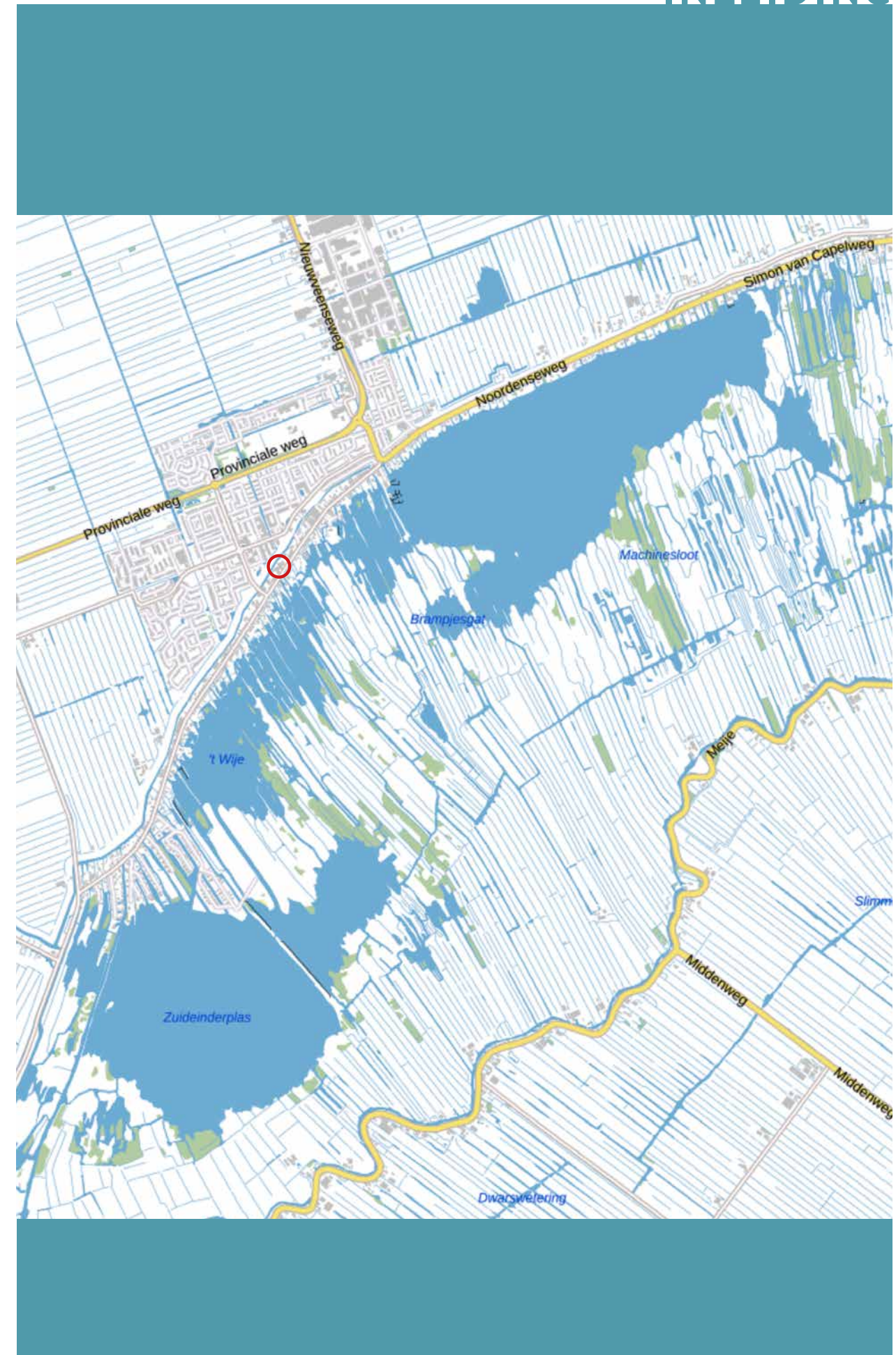
Het tweede hoofdstuk bestaat uit een samenvatting van de uitkomsten van het participatietraject. Deze uitkomsten dienen als basis voor de planvorming, het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In het derde hoofdstuk wordt het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan nader uiteengezet. Het concept van het plan wordt weergegeven en omschreven, inclusief verkeer, parkeren, het aantal woningen en de onderverdeling in appartementen aan de zijde van de Dorpsstraat en appartementen en rijwoningen aan de zijde van de Ringvaart.

In hoofdstuk 4 is het schetsplan voor de inrichting weergegeven.

Hoofdstuk 5 en 6 bevatten het beeldkwaliteitsplan (BKP) van de bebouwing en van de openbare ruimte. De uitkomsten uit het participatieproces worden hiervoor als basis gebruikt.

In hoofdstuk 7 wordt tenslotte beschreven hoe met duurzaamheid wordt omgegaan.



HOOFDSTUK 1 – ANALYSE



Ligging in het hart van Holland, in het groene hart



Ligging op overgang van polder en plassen gebied

LIGGING NIEUWKOOP

Nieuwkoop is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente in de provincie Zuid-Holland. De gemeente Nieuwkoop ligt midden in het Groene Hart. De gemeente Nieuwkoop fuseerde op 1 januari 2007 met Ter Aar en Liemeer waarbij de nieuwe gemeente de naam Nieuwkoop kreeg. De drie gemeenten waaruit de gemeente is gevormd hebben bij elkaar ca. 30.000 inwoners. De gemeente heeft een oppervlakte van ca. 90 km², waarvan ca. 16 km² water. De Nieuwkoopse plassen zijn grotendeels natuurmonument.

INFRASTRUCTUUR

De gemeente Nieuwkoop ligt wat betreft infrastructuur in de luwte van het Groene Hart. De grote rijkswegen lopen buiten de gemeente, alleen de N231, N460 en N462 doorkruisen hem. Van 1915 tot 1936 lag Nieuwkoop aan de Spoorlijn Uithoorn - Alphen aan den Rijn. Op het tracé van de spoorlijn werd later de huidige Provinciale weg N231 aangelegd. Nieuwkoop is goed bereikbaar vanaf deze N231, die dwars door de gemeente loopt.

VEENONTGINING

De eerste mensen die zich in Nieuwkoop vestigden kwamen voor de veenontginning. Door deze veenontginning ontstonden aan beide kanten van de wat hoger gelegen strook land, of dijk (het huidige Zuideinde-Dorpsstraat-Noordenseweg) watermassa's. Hiervan is er één is drooggelegd, en de andere is veranderd in een natuurgebied dat tegenwoordig bekend staat als de Nieuwkoopse Plassen. In de drooggelegde polder groef men sloten om het weiland droog te houden, hetgeen onbedoeld zorgde voor inklinking. Om te bepalen wie een stuk moeras mocht ontginnen, maakte men gebruik van de cope. Ieder nieuwe stuk was dus een nieuwe cope. Hieruit is de naam Nieuwkoop ontstaan.

HOOFDSTUK 1 – ANALYSE

Het oudste deel van Nieuwkoop bestaat uit lintbebouwing langs de Nieuwkoopse plassen. Veel van de woningen ten zuidoosten van deze weg liggen op een geheel door water omgeven perceel en hebben een eigen brug naar de hoofdweg (Zuideinde-Dorpsstraat-Noordenseweg). De nieuwere wijken van Nieuwkoop liggen ten noordwesten van dit lint, in de Polder Nieuwkoop (een droogmakerij). Deze uitbreidingen stammen van na de Tweede Wereldoorlog.

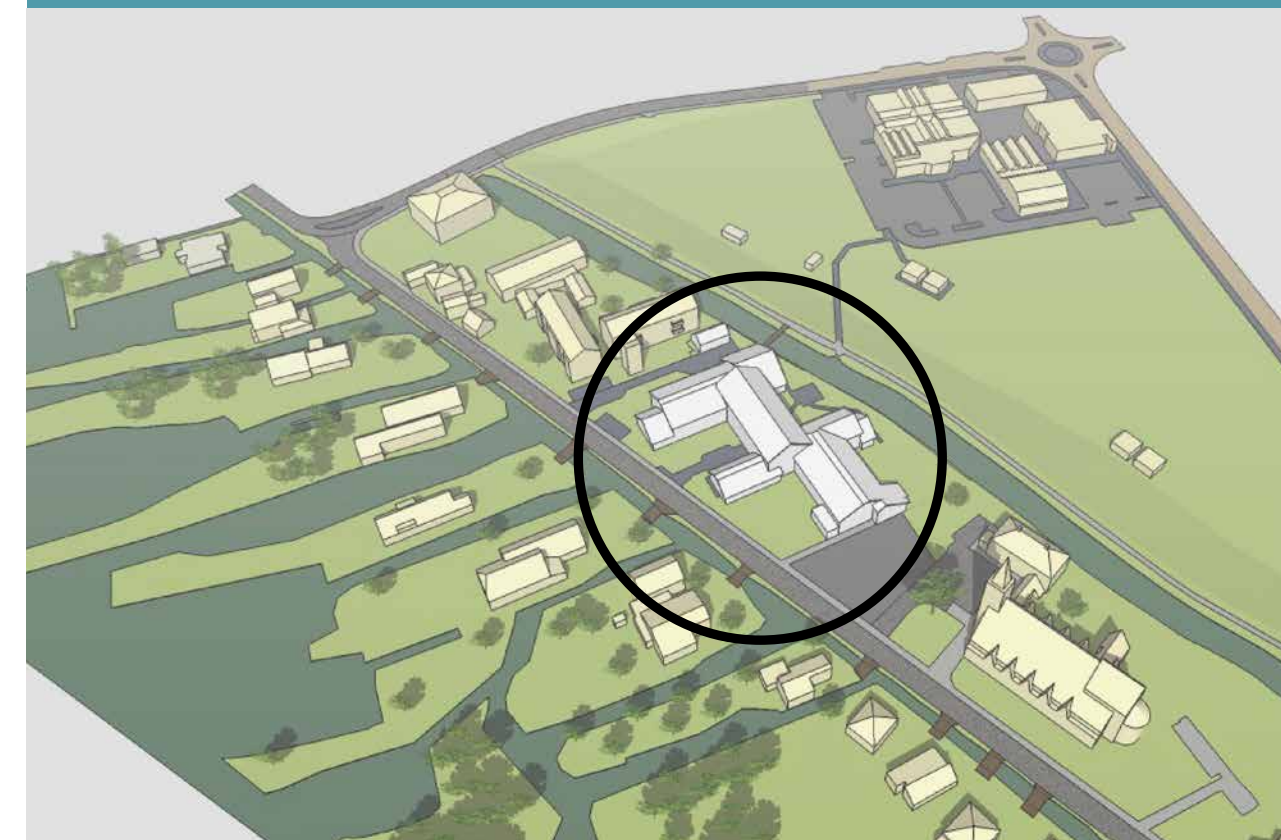
LIGGING EN KENMERKEN LOCATIE KOETSHUISPLANTSOEN

Het Koetshuisplantsoen ligt aan het oude dorpslint; Dorpsstraat 33.

Op de locatie stond een verzorgingstehuis; 't Koetshuis. Dit gebouwcomplex was zeer verouderd en is inmiddels gesloopt.

Het Koetshuisplantsoen grenst aan de Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk, het appartementencomplex de Hoefslag, de Ringvaart en aan de Dorpsstraat, met aan de oostzijde vrijstaande woningen op een ruim groen en met water omgeven kavel (zie volgende pagina's).

Het Koetshuisplantsoen ligt aan het oude lint van Nieuwkoop en heeft de kenmerken van dit lint (zie pagina 10 en 11).



**De locatie ligt aan de Dorpsstraat; aan het oude lint van Nieuwkoop
Het gebouwencomplex 't Koetshuis is inmiddels gesloopt**

HOOFDSTUK 1 – ANALYSE



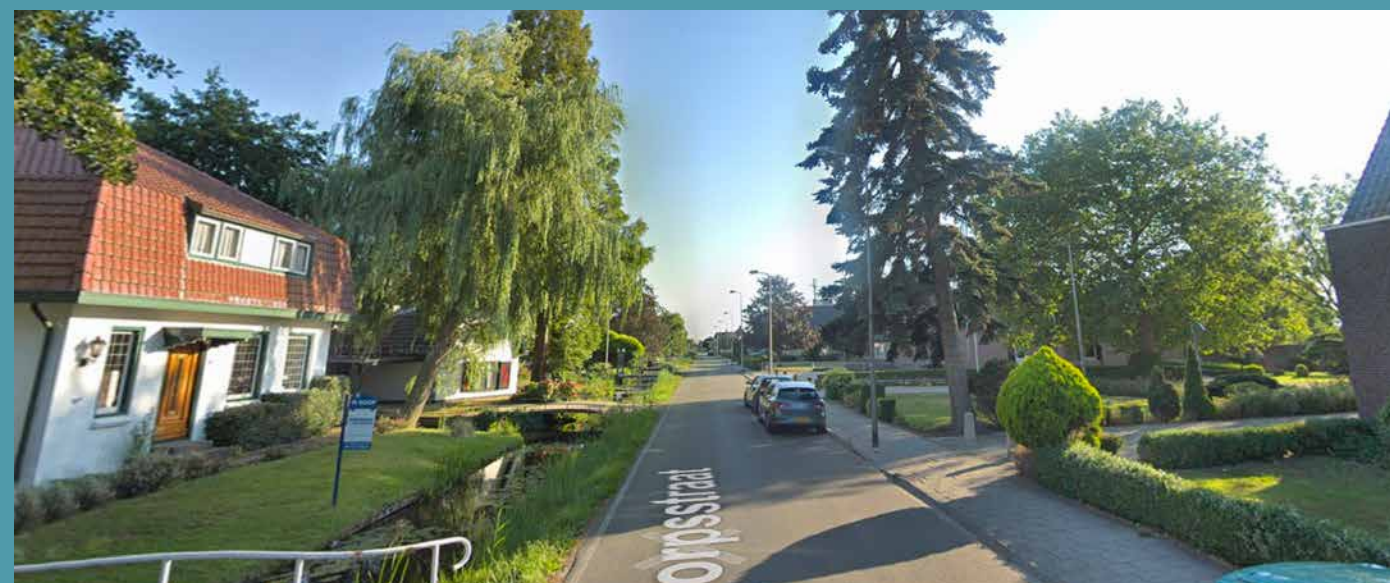
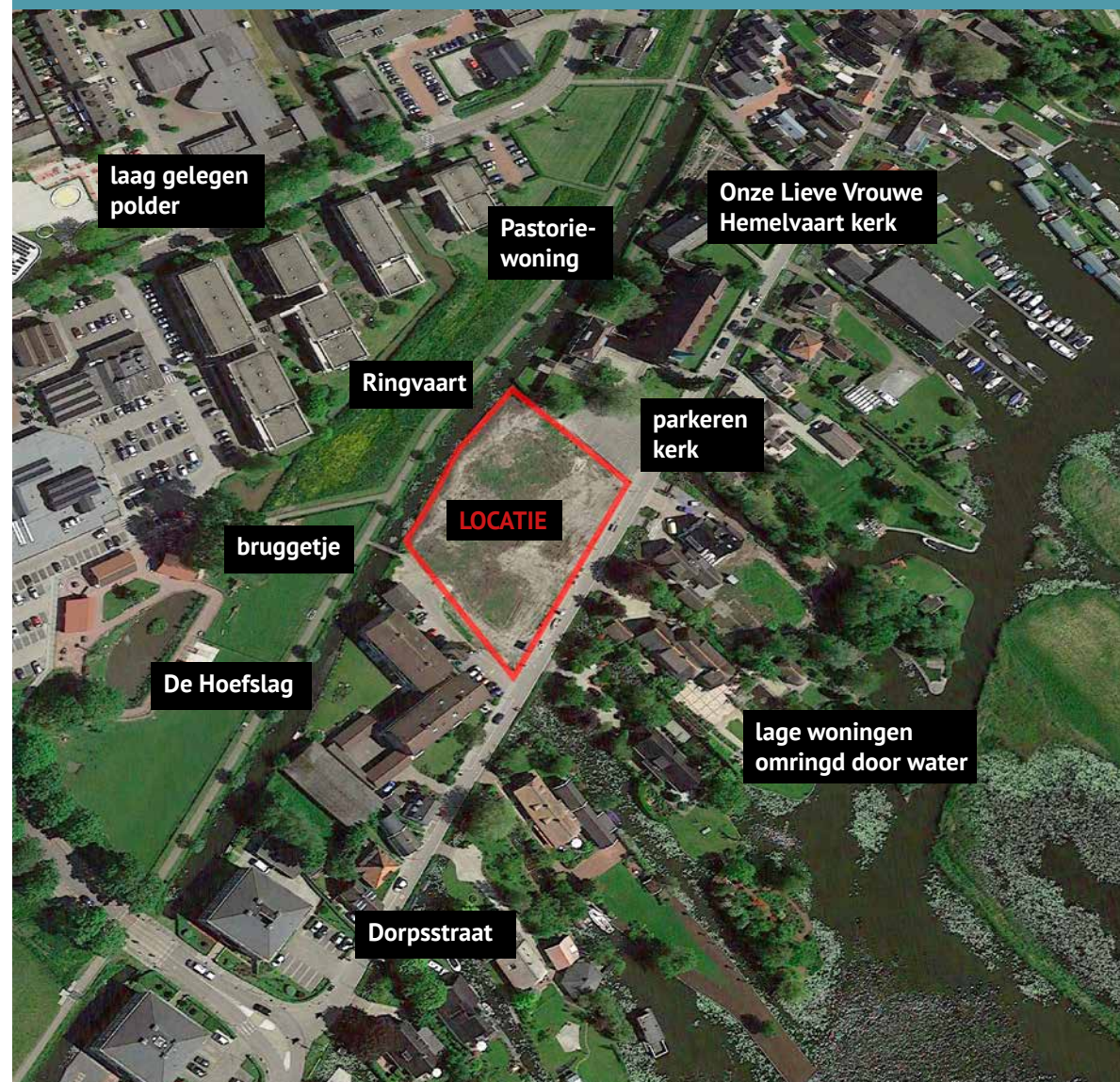
Het oude lint van Nieuwkoop



Bebouwing locatie (reeds gesloopt)

LIGGING KOETSHUISLOCATIE

- Noordoostzijde begrensd door de Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk. De Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk en pastoriewoning zijn rijksmonument (Dorpsstraat 35/37).
- Tussen de kerk en de straat bevindt zich een groene voorruimte met een opvallend grote wintergroene boom
- De pleinruimte tussen kerk en locatie is parkeerruimte voor de kerk met daaraan grenzend groenruimtes met enkele grote bomen
- Aan de zuidwestzijde van de locatie ligt appartementencomplex de Hoefslag; 3 woonlagen met kap.
- Aan de oostkant bevinden zich lage, vrijstaande woonhuizen op ruime, groene kavels, omringd door water
- Aan de westzijde bevindt zich de Ringvaart met daarachter de lager gelegen polder



HOOFDSTUK 1 – ANALYSE



OUDE LINT NIEUWKOOP

De locatie ligt aan het oude lint van Nieuwkoop.

- Kenmerken zijde Dorpsstraat:
- 'Adres' aan de straat; de woningen liggen met hun voorzijde aan de straat; de 'formele' zijde
- Achterkanten aan de Ringvaart (noordwestzijde) en aan de Nieuwkoopse plassen (zuidoostzijde)
- Ruimte om de bebouwing; bebouwing als losse korrels
- Groene invulling rondom de bebouwing
- Groene voortuinen met bomen aan de zijde van de Dorpsstraat
- De bebouwing volgt de richting van het slagenlandchap en staat dus onder een hoek ten opzichte van de Dorpsstraat
- Noordwestzijde: iets grotere korrel
- Zuidoostzijde: zeer kleine korrel, woningen op eilanden

Uitzondering bij het centrum:

- Bij het centrum verdichting van de bebouwing: de kleine korrel van de bebouwing is aan elkaar geschakeld
- Stenige tussenruimtes met bebouwing direct aan de straat / het trottoir
- Bebouwing evenwijdig aan de straat



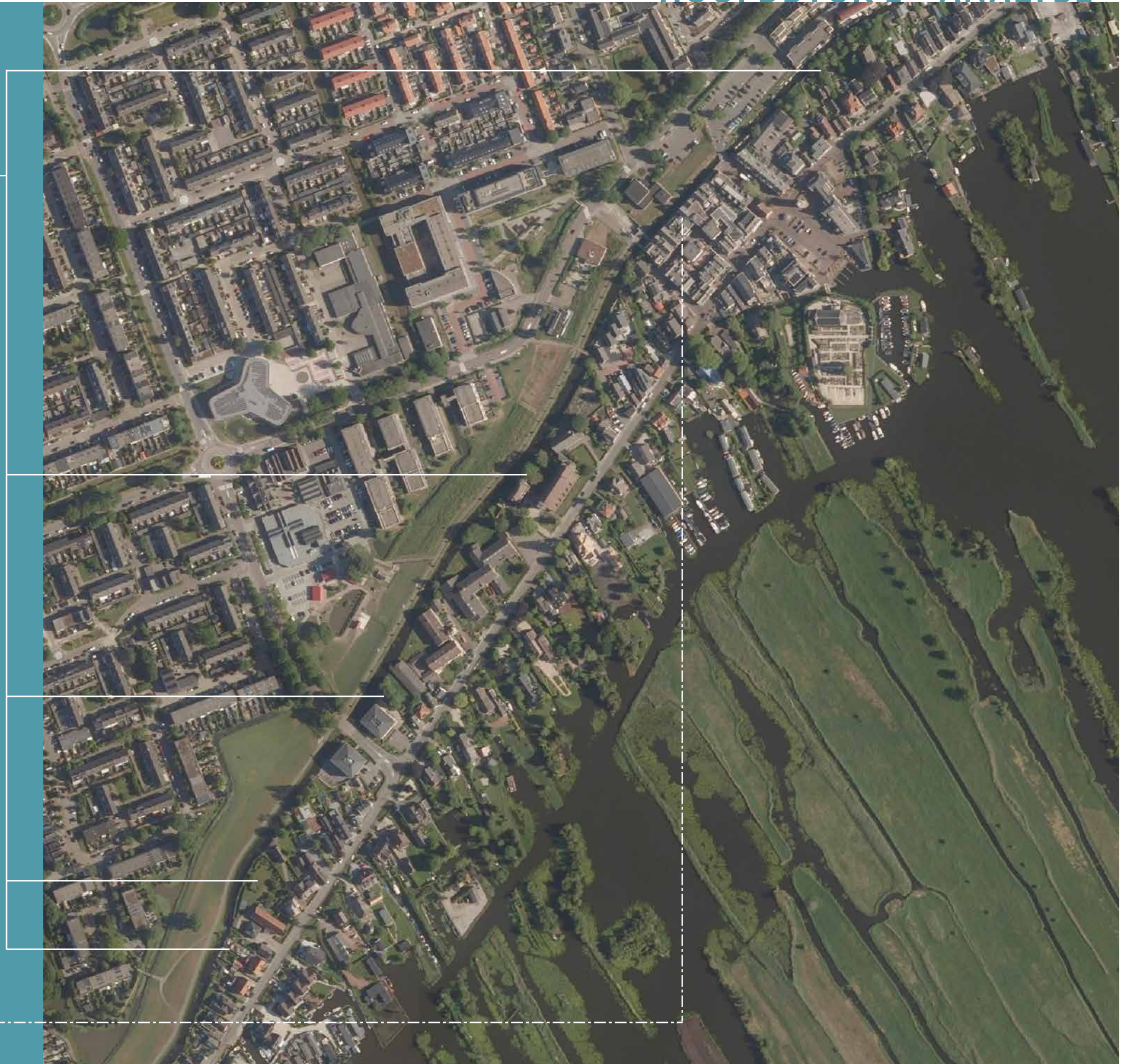
OUDE LINT ZIJDE RINGVAART

- Informeel
- Groen
- Kopse gevels, achterkanten, schuurtjes
- Bebouwing in de richting van het slagenlandschap
- Groen + informeel = charme zijde Ringvaart



Uitzondering bij het centrum:

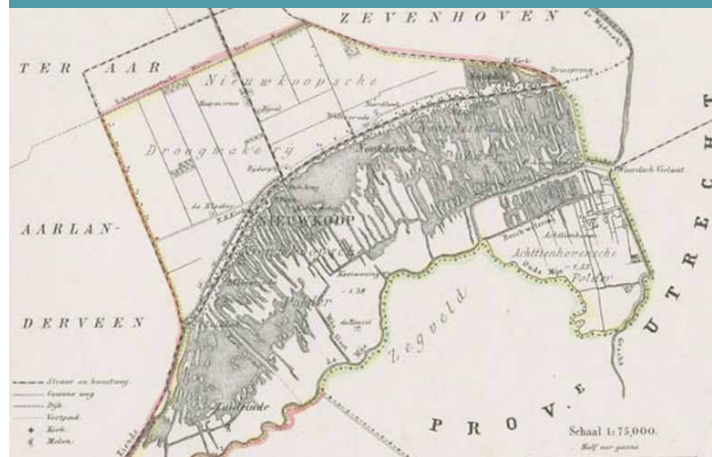
- Verdichting
- Bouwen tot het water
- Looproute (steiger) langs het water
- Bebouwing evenwijdig aan het water



HOOFDSTUK 1 – ANALYSE



ca 1670



ca 1870



ca 1926



2019

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

Het centraal gelegen gebied, het Groene Hart, waar Nieuwkoop in gelegen is bevindt zich tussen de duinen en de Utrechtse heuvelrug en had een bodemopbouw met laagveengronden. Oorspronkelijk waren de bewoners van dit gebied boeren (landbouw en vee-teelt), maar vanaf de 16e eeuw werd turfsteken de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat de veengronden massaal werden afgegraven ontstonden er grote en diepe plassen die op termijn wateroverlast veroorzaakten.

In de 17e eeuw werd de waterhuishouding verbeterd door de bouw van molens en sluizen. En in de 18e eeuw werd besloten tot de droogmaking van een gedeelte van de plassen.

Dit proces is nog steeds in het landschap en in de wijze van occupatie zichtbaar door de vorm van de verkaveling, het patroon van wegen / waterlopen en de situering van bebouwing en beplanting.

In de directe omgeving van Nieuwkoop zijn de droogmakerijen en het landschap van petgaten en legakkers zichtbaar. De petgaten en legakkers ontstonden door het afgraven van turf onder de waterspiegel en het vervolgens te drogen leggen van het veen op de legakkers. Het water kreeg hierdoor steeds meer oppervlak en deels kalfde het land af. Het oude lint op de wat hoger gelegen verbindingsweg (de Dorpsstraat) bleef over temidden van dit water.

De droogmakerij aan de westzijde van het dorp ligt ca 3m. lager. Door middel van het aanleggen van een Ringvaart en ringdijk en met behulp van molens werd de polder droog gelegd. Deze molengangen zijn in de polder nog zichtbaar, de molens zijn uit de polder verdwenen.

Na drooglegging werd het landschap weer in gebruik genomen voor veeteelt en deels akkerbouw terwijl de bebouwing zich concentreerde langs de Dorpsstraat.

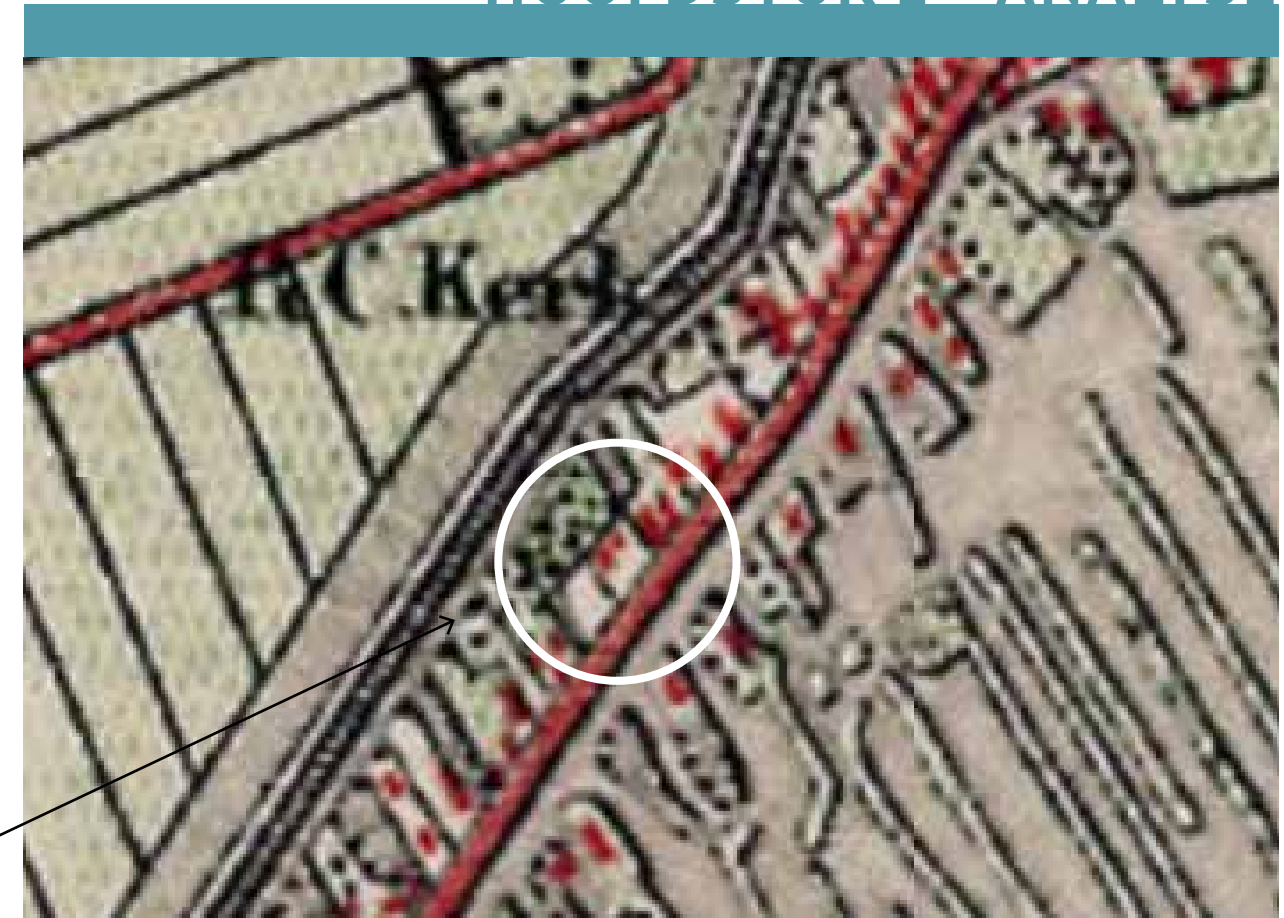
Tussen 1915 en 1936 lag er ten westen van Nieuwkoop de spoorlijn Uithoorn-Alphen aan de Rijn. Op dit tracé is later de provinciale weg aangelegd. Deze weg was tot de jaren '90 een 'natuurlijke' begrenzing van de uitbreidingen van Nieuwkoop in deze lager gelegen polder. Inmiddels is aan weerszijden van deze weg gebouwd. het dorp Nieuwkoop heeft de meeste bebouwing in de lagere polder; het centrum bevindt zich nog steeds op het oude lint.

BELANGRIJKE CULTUURHISTORISCHE PUNTEN VOOR DE LOCATIE

- 2 verschillende zijden van het lint, het dichter bebouwde westelijk deel en het open en nattere oostelijk deel
- Bebouwingslint westelijk deel, afwisseling groot-kleinschalig
- Richting van de bebouwing is in de richting van het landschap
- Ligging aan de dijk en aan de Ringvaart
- Gebruik bomen vroeger zowel aan oost als aan westzijde van het lint
- Hoogteverschil ten opzichte van de polder; vanaf de locatie kijk je over de de lagere polder heen

Drooggemaakte polder
ca 3 m. lager dan het dorpslint
van Nieuwkoop

locatie



Kaart 1878 met indicatie locatie

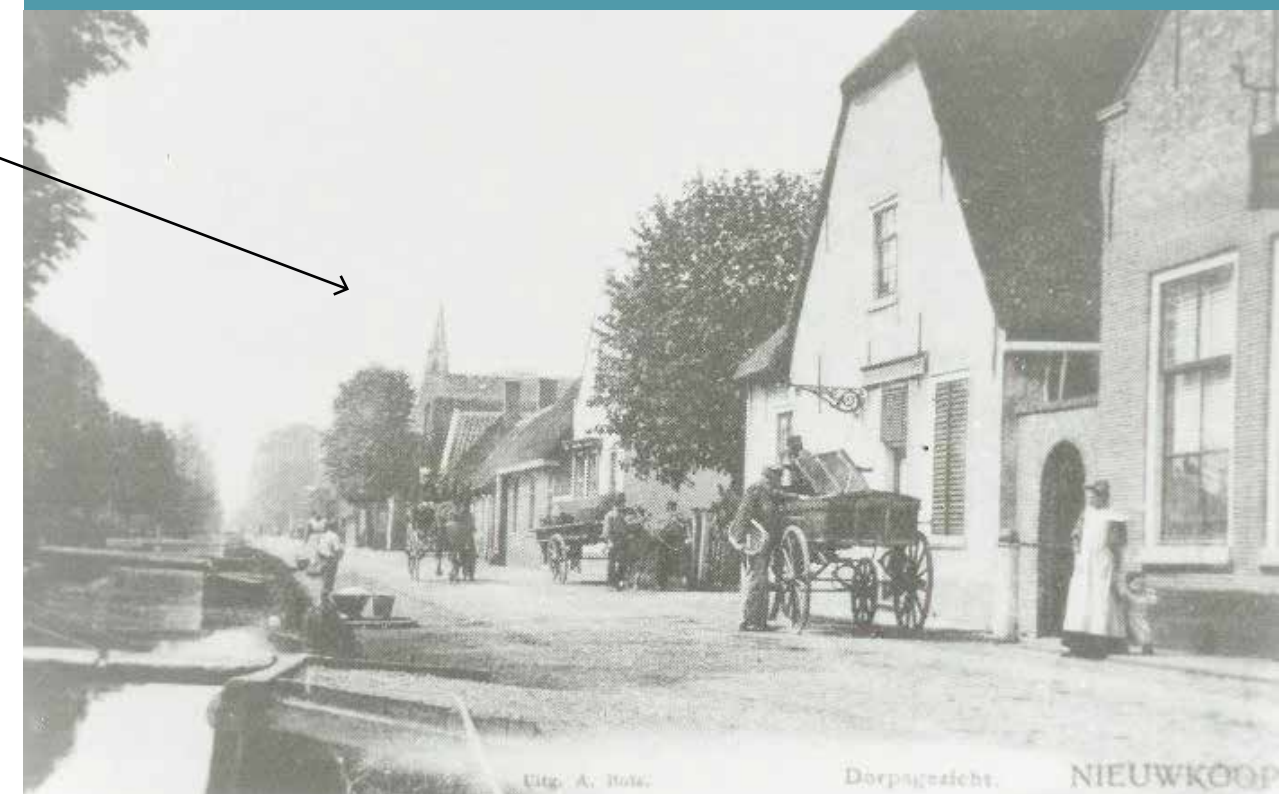


foto Dorpsstraat 75 richting zuiden, met zowel aan de west - als aan de oostzijde grote bomen tussen de bebouwing

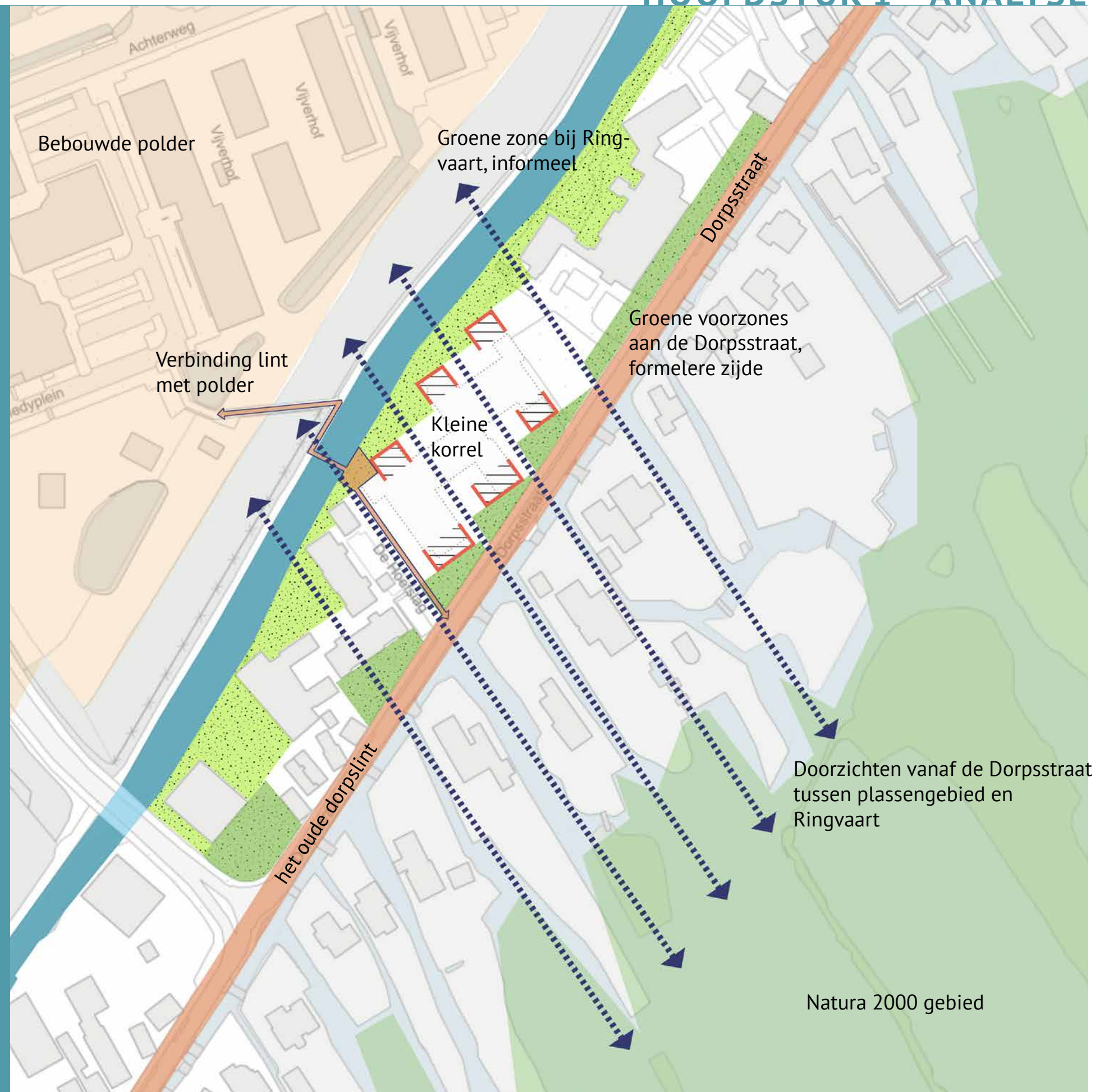
HOOFDSTUK 1 – ANALYSE



ESSENTIEKAART VOOR DE PLANVORMING

HERSTEL VAN HET OUDE LINT

- Aansluiten op het karakter van het lint
- Doorzichten tussen de Ringvaart en plassengebied
- Richting van de bebouwing in de richting van het slagenlandschap
- Aansluiten bij de dorpse schaal: Kleine korrelgrootte
Beperkte hoogte
- Voorruimten aan de Dorpsstraat met groene voortuinen
- Aan Ringvaart groene oever met tuinen
- Vermijden van zichtbare grote clusters van parkeren vanaf Dorpsstraat en Ringvaart



HOOFDSTUK 2 – PARTICIPATIE

APPARTEMENTEN AAN DE DORPSSTRAAT



Foto 1.4 en 1.3 spreken het meest aan.

Reden: Stijlvol, goed passend in de omgeving, past in de sfeer van de omgeving. Mooi gematerialiseerd, kleuren spreken aan, grote raampartijen. Eigentijds met klassieke kenmerken.

BALKONS AAN DE APPARTEMENTEN



Foto 2.1, 2.2 en 2.5 spreken het meest aan.

Reden: rustig vormgegeven; rustig en passend in het straatbeeld. Ruime balkons.

SAMENVATTING PARTICIPATIEPROCES

Na het gereedkomen van het voorlopig ontwerp stedenbouw is in mei 2021 een presentatie online gezet, bedoeld om de bewoners van Nieuwkoop (en speciaal de direct omwonenden) op de hoogte te brengen van de plannen. In deze presentatie werd het stedenbouwkundig plan getoond, en werden hen daarnaast een aantal vragen gesteld. Omwonenden en andere belangstellenden konden hun voorkeuren opgeven met betrekking tot de te realiseren beeldkwaliteit. Verdeeld in 5 thema's (uitstraling appartementen, uiterlijk balkons, uitstraling laagbouw, kleuren en materialen en inrichting openbare ruimte) konden ze kiezen welke afbeeldingen hun voorkeur hadden en werd gevraagd wat hen aansprak in de afbeeldingen die hun voorkeur hadden.

Er werden uiteindelijk 123 reacties geregistreerd. De voorkeur voor de afbeeldingen was over het algemeen redelijk verdeeld, maar met name de onderbouwing die de deelnemers bij die voorkeur noteerden geeft een goed beeld van hetgeen volgens de participanten de inhoud van het beeldkwaliteitsplan zou moeten zijn. **Passend in de omgeving en goed aansluiten op de bestaande dorpskern** zijn termen die heel veel gebruikt werden.

Algemene punten

- Een rustig beeld
- Geen grote contrasten in kleuren en materialen
- De materialisering moet rustig en van goede kwaliteit zijn en mooi verouderen
- Een groene inrichting van de openbare ruimte wordt heel belangrijk gevonden. Hier zijn netjes, natuurlijk en passend bij de bebouwing belangrijke zaken.

Bebouwing aan de Dorpsstraat

- Een statige uitstraling
- De balkons moeten voldoende privacy bieden, maar ook uitzicht voor de bewoners

Woningen aan de Ringvaart

- Een meer landelijke uitstraling

LAAGBOUWWONINGEN AAN DE RINGVAART



Foto 3.3 als meeste genoemd, daarna 3.2.
Reden: rustige kleuren, landelijk, mooie natuurlijke stijl, wat past in het hele geheel.
Heeft een historisch en luxe uitstraling

MATERIALEN EN KLEUREN



Foto 4.4 het meest genoemd, maar ook de andere beelden worden veel genoemd en passend gevonden.
Reden: frisse en natuurlijke kleuren, past bij Nieuwkoop. Klassiek materiaalgebruik, passend bij de Dorpstraat

UITSTRALING GROEN



Foto 5.1 en 5.4 als meeste genoemd, maar ook 5.3 en 5.2 spreken aan.
Redenen:
Schaduw, natuurlijk maar ook netjes, ruimte voor bloemen en vogels. Hoe meer groen hoe beter. Lokale flora en fauna.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt.

HOOFDSTUK 2 – PARTICIPATIE



Voorgaand ontwerp. Naar aanleiding van opmerkingen van de Erfgoedcommissie en omwonenden zijn diverse verbeterpunten doorgevoerd, waaronder het verkleinen van de bouwmassa's aan de Dorpsstraat en het maken van een pleintje bij de brug en het oriënteren van bebouwing op de Ringvaart



ERFGOEDCOMMISSIE EN OMWONENDEN

In oktober en november 2021 zijn gesprekken gevoerd met de omwonenden en de Erfgoedcommissie. Op basis van deze gesprekken is het ontwerp op een aantal punten verbeterd.

Erfgoedcommissie

Hieronder de opmerkingen van de Erfgoedcommissie:

Algemeen:

- Goede analyse van het plangebied
- Lovend over de doorzichten en het terugbrengen van de kleine korrel en het slagenlandschap

Zijde Dorpsstraat

- Concept van kleine korrel langs de Dorpsstraat (een 'voorhuis') met daarachter lage seniorenwoningen is goed
- Maar het 'voorhuis' is te groot ten opzichte van de Dorpsstraat
- Twee lagen met een volwaardige kap wel passend:
Echte daken; geen verticale pannen of flauw dak.
- Aandacht voor uitvoering en richting balkons; ook aan de zijgevel

Zichtassen / slagen

- Groen positief, maar teveel achtertuinen, met name bij de brug jammer

Zijde Ringvaart

- Groen karakter positief
- Door veel achterkanten risico van verrommeling
- Plan ook richten op deze zijde
- Iets hogere bebouwing ook mogelijk (referentie parochiehuys)
- Beeld vanuit de polder moet wel landelijk blijven

Omwonenden

De belangrijkste opmerkingen van de omwonenden waren:

- Lager aan de zijde Dorpsstraat
- Balkons ook zijwaarts oriënteren

AANGEPAST ONTWERP

Op basis van deze opmerkingen zijn er mogelijkheden onderzocht om tegemoet te komen aan de opmerkingen. Er is bijvoorbeeld onderzocht of het plan 'omgedraaid' kon worden (laag aan de Dorpsstraat, hoog aan de Ringvaart), maar dat leverde een ongewenste achterkantensituatie aan de zijde van de Dorpsstraat op. Uiteindelijk zijn er meerdere verbeteringen doorgevoerd, waaronder het verkleinen van de bouwmassa's aan de zijde van de Dorpsstraat en het maken van een openbaar pleintje bij de brug aan de Ringvaart. Dit is teruggekoppeld aan de omwonenden die positief hebben gereageerd op deze verbeterpunten:

Vastgehouden aan het concept

- Herstel oude lintstructuur:
Kleine korrel met doorzichten, terugbrengen van het slagenlandschap, voorkanten gericht naar de Dorpsstraat

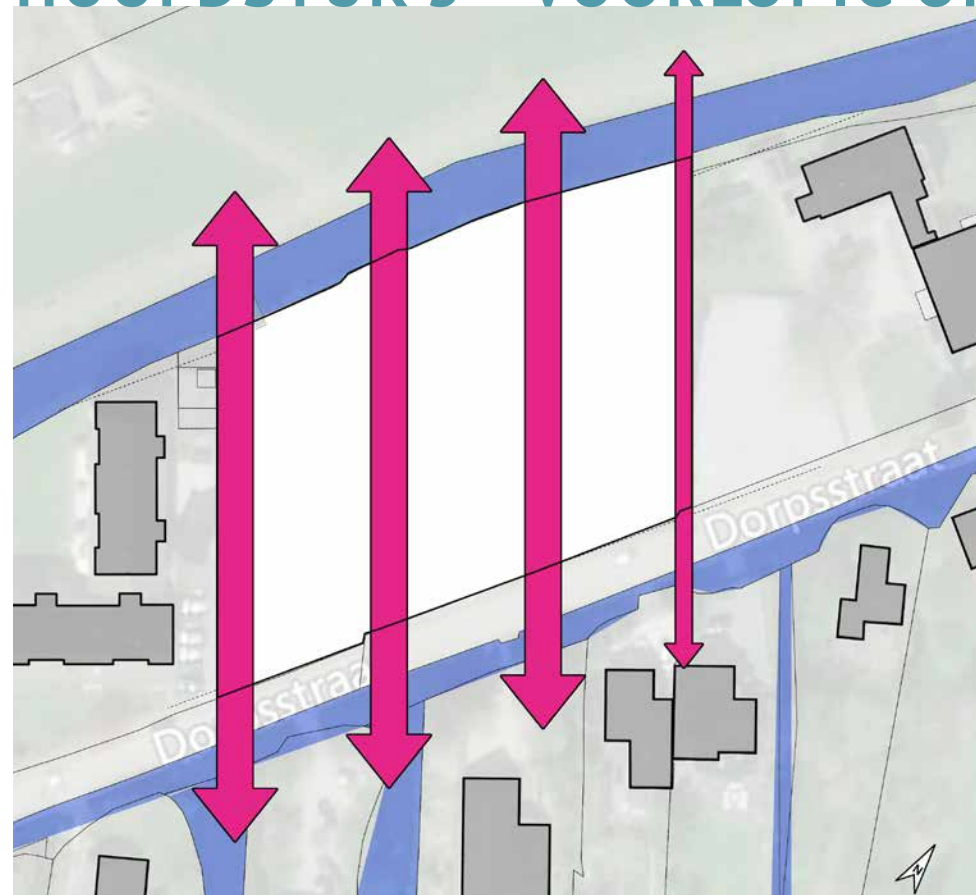
Zijde Dorpsstraat

- Woningen verder naar achteren geplaatst:
Voldoende ruimte voor een goede groene voorzone
- Fietsenberging in losstaand, groen bijgebouw
- Aandacht voor de inrichting van de groene voorzone
- Woningblokjes verlaagd, minder woningen per blok
Maken van een echte kap; goothoogte maximaal 6m, hoogte maximaal 10m
- Oriëntatie wisselend, minder formeel;
Ook balkons op de zijkant gericht
- Geen uitstekende balkons bij de dakverdieping
- Senioren op de begane grond verdieping

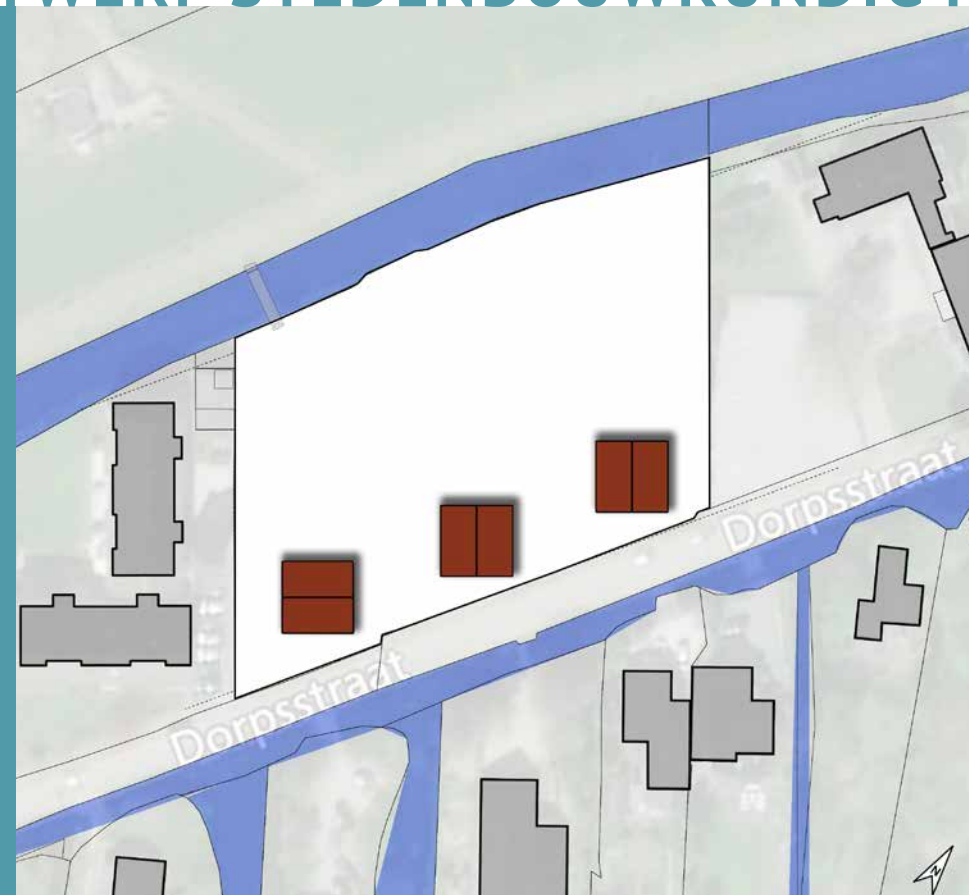
Zijde Ringvaart

- Een van de blokken gedraaid en hoger gemaakt (2 lagen met kap) -
link naar het Parochiehuys
- Ruimte rondom dit appartementenblok is openbaar
- Hierdoor voorkanten en kleine verblijfsplek bij de brug = maken van een aantrekkelijke route naar het lager gelegen deel van Nieuwkoop
- Groen, landelijk karakter behouden
- Zijgevels seniorenwoningen worden ook op de Ringvaart gericht

HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Kavelrichting en doorzichten



Kleine korrelgrootte aan de Dorpsstraat

CONCEPT
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



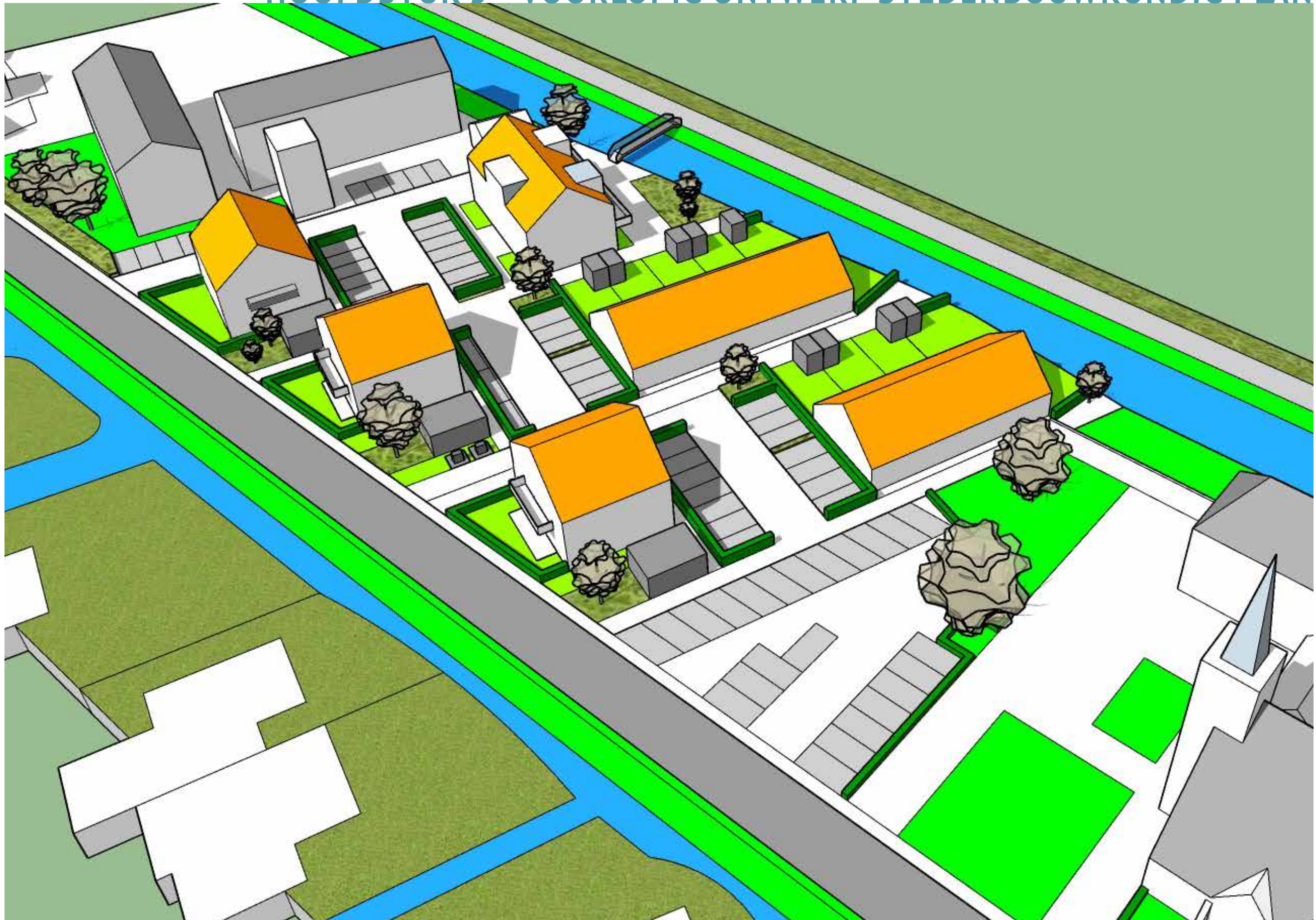
Oud lint en dorps beeld: ruimte/groen rond woningen
Groen beeld Dorpsstraat en waterzijde



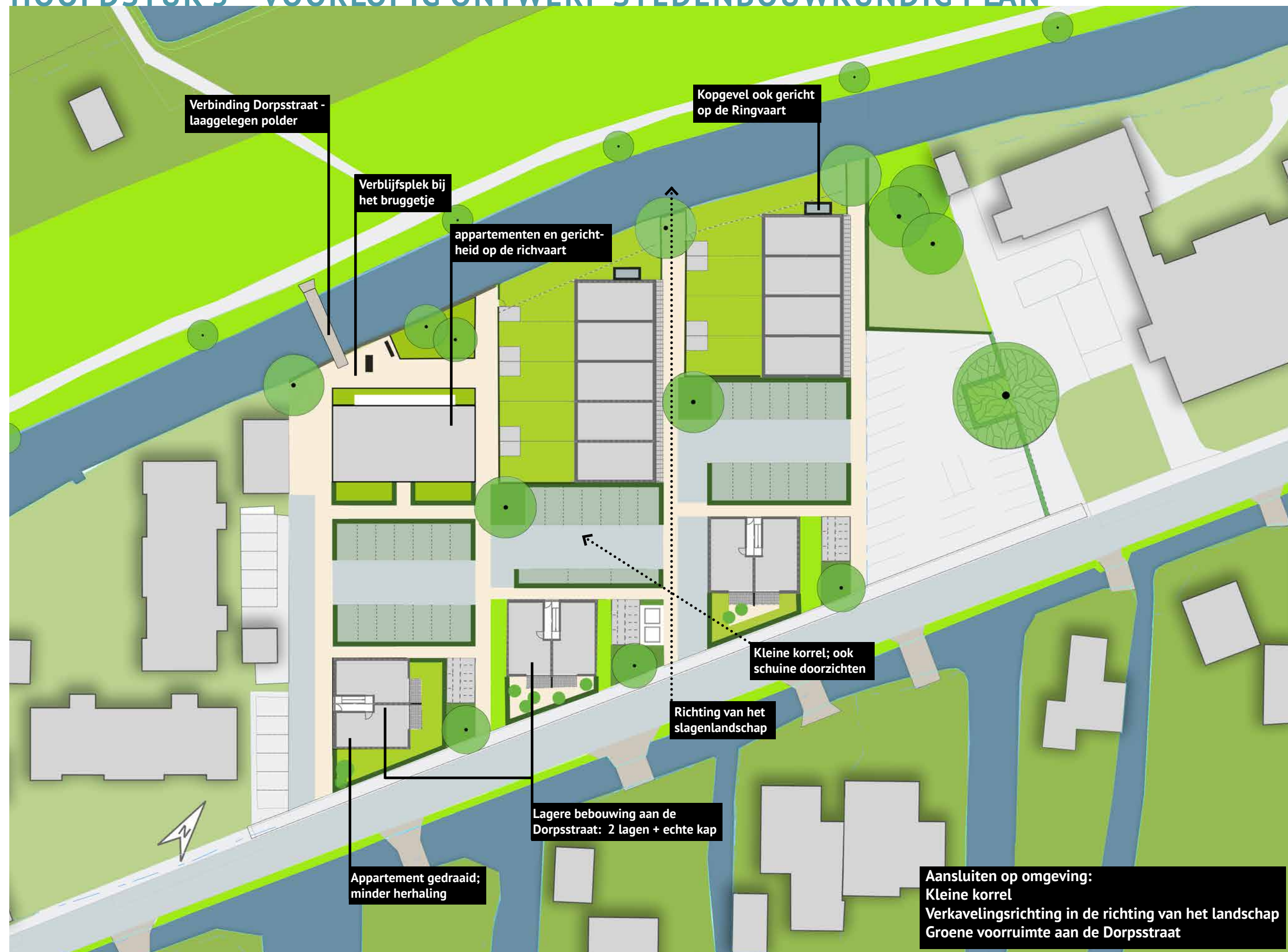
Parkeren verspreid en uit het zicht van openbare ruimte in
compacte parkeercoffers



verschillende typologieën



HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN



HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

KWALITEITEN

- Verkaveling passend in het oude lint
- Kleine korrelgrootte
- Doorzichten in de verkavelingsrichting
- Groen aan de zijde Dorpsstraat en water
- Parkeren in kleine, compacte parkeerkoffers, uit het zicht van de openbare ruimte en uit het zicht van de woning
- Openbaar pleintje en tuinen aan het water
- Differentiatie woninggrootte en woningtypologie
- Met de verschillende woningtypes en mogelijkheid tot een kwart slag draaien van woningen aan de zijde van de Dorpsstraat wordt een gevarieerd beeld gecreëerd, passend bij het dorpse karakter

LAGE RIJWONINGEN AAN DE ZIJDE RINGVAART / POLDER:

- Lage bebouwing: 1 L + kap
 - Bebouwing volgt de richting van de veenverkaveling
 - Relatief korte rijtjes van 4 of 5 woningen
-
- 9 rijwoningen

APPARTEMENTEN AAN DE DORPSTRAAT EN BIJ DE BRUG AAN DE RINGVAART:

- Kleine korrelgrootte passend bij historisch lint
 - 2 L + kap, waarbij in de kap minder appartementen worden gerealiseerd
 - 15 appartementen (beneden-bovenwoningen) aan de Dorpsstraat + 7 appartementen aan de Ringvaart
-
- 22 appartementen

Totaal aantal woningen: 31 woningen; 14 voor starters, 17 voor senioren

PARKEREN:

- Uit het zicht van openbaar gebied en uit het zicht van de woning
- In kleine, compacte parkeerkoffers
- Hagen rond parkeerkoffers zorgen ervoor dat auto's uit het zicht liggen
- Evenwichtige verdeling over de locatie
- 1 : 1.4 voor starters = $14 \times 1,4 = 19,6$ ppl
- 1 : 1.2 voor senioren = $17 \times 1,2 = 20,4$ ppl
- Totaal: 40 parkeerplaatsen
- Aanwezig: 38 ppl + 2 stuks overloop langs Dorpsstraat = 40 ppl



Compacte woningen aan Dorpsstraat, lage woningen daarachter

HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN



HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

COMPACTE APPARTEMENTENGEBOUWEN AAN DE DORPSSTRAAT

De Dorpsstraat kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing, met een zeer uiteenlopende leeftijd en van verschillende afmetingen. Net buiten de dorpskern wordt de zuidoostkant van de straat gevormd door een sloot met groene oevers, en daarachter vrijstaande huizen die vaak via een brug of dammetje bereikt worden. Aan de noordwestkant zijn er panden van een wat grotere schaal, vaak met een groene voorruimte. Hoewel dichtbij het dorpscentrum is ook het open, groene karakter van het Nieuwkoopse plassegebied heel duidelijk aanwezig.

De drie appartementengebouwen maken onderdeel uit van de reeks van bebouwing aan de noordwestkant van de Dorpsstraat. De bebouwing volgt de richting van het omliggende landschap, dat een hoek van circa 70 graden maakt met de Dorpsstraat, waardoor de gebouwen zich enigszins losmaken van de straat.

Een groene voorzone voor de appartementengebouwen zorgt voor een goede inpassing in het bestaande dorpslint. Een historisch lint waar zich aan beide zijde van de straat groene voorzones met bomen bevinden.

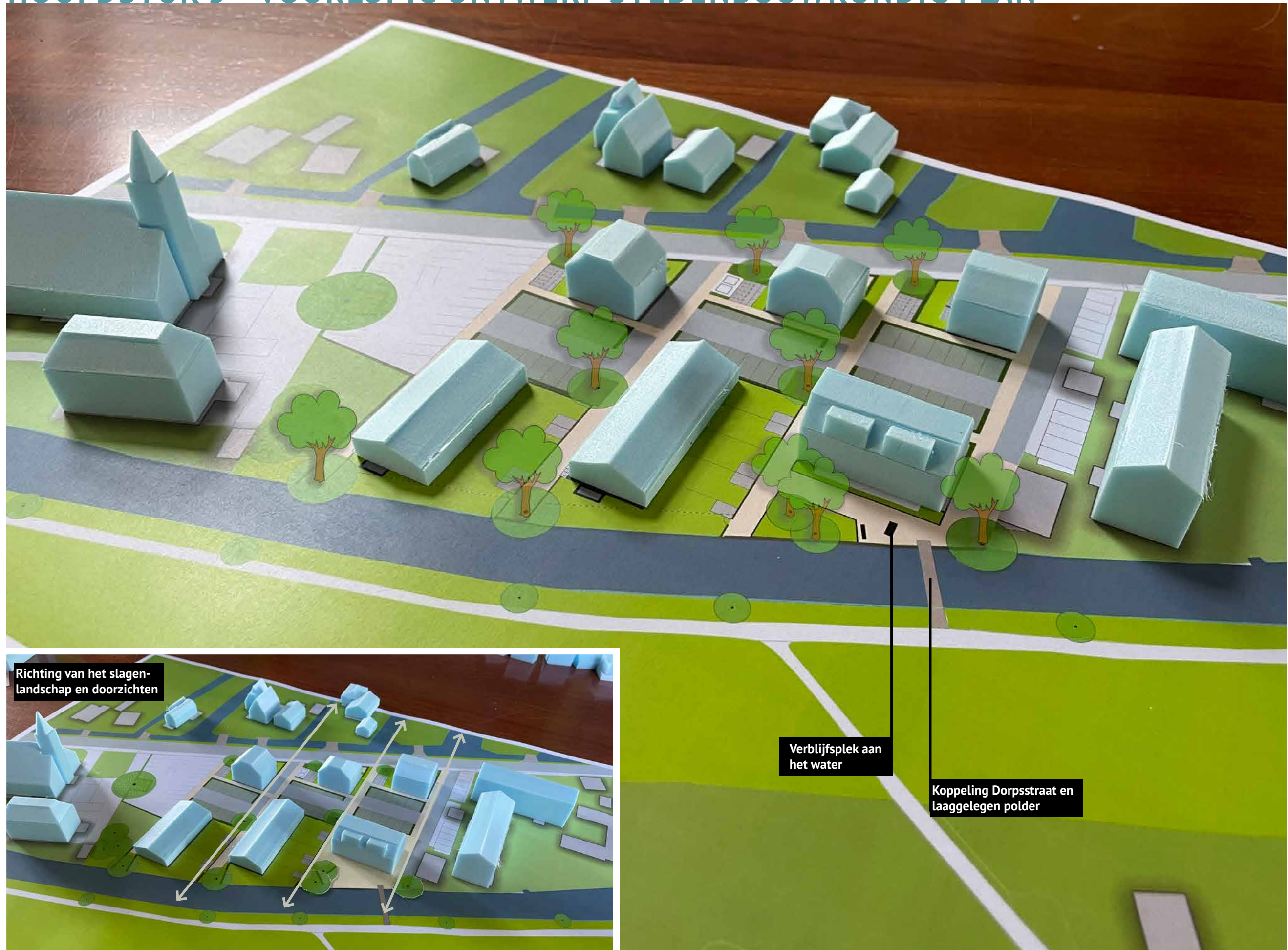
Met de kleine korrelgrootte, de doorzichten in de richting van het landschap en de groene voorruimtes wordt de oude lintstructuur van het dorp hier hersteld.



Compacte woningen aan Dorpsstraat met groene voorruimtes; passend in de historische lintstructuur



HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN



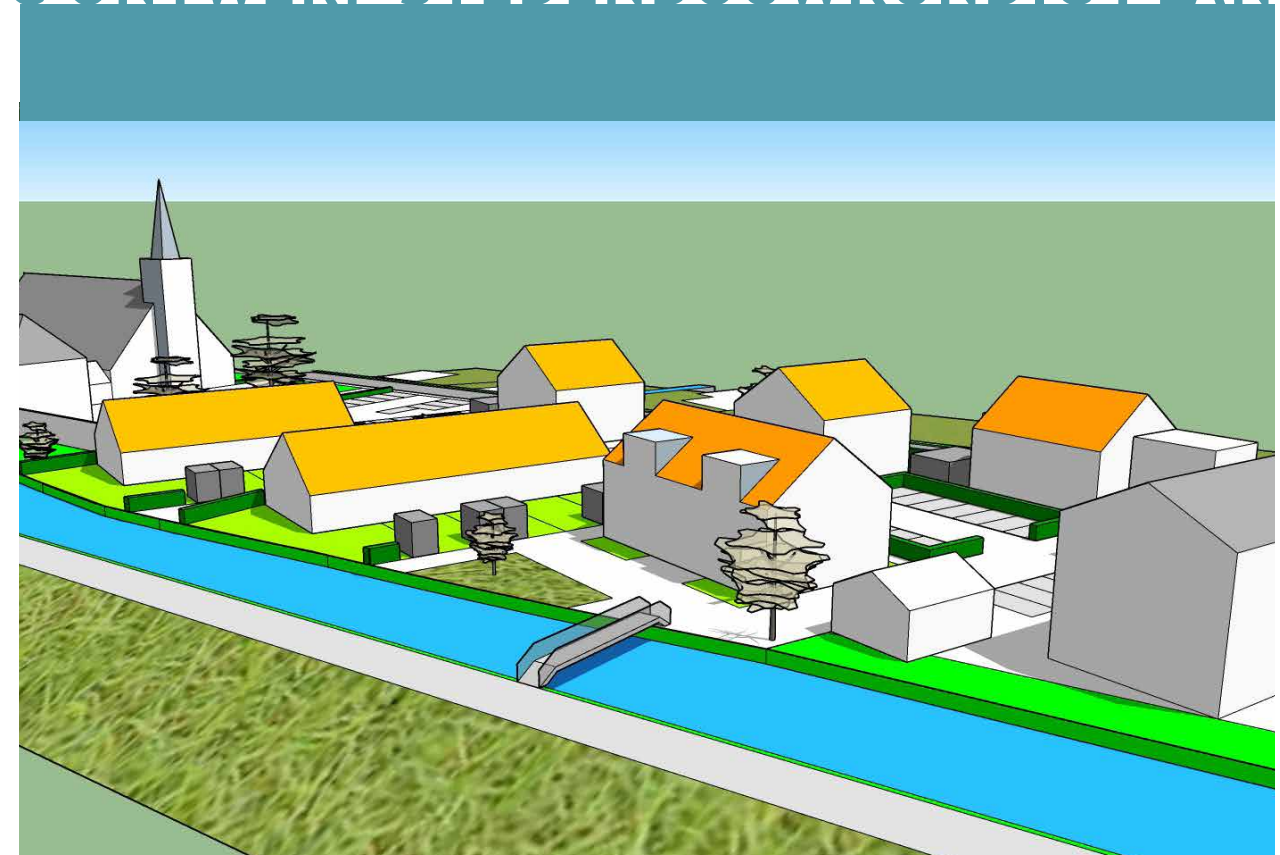
HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LAGE RIJWONINGEN EN KLEIN APPARTEMENTENBLOK AAN DE ZIJDE VAN DE RINGVAART

De Ringvaart kenmerkt zich door veel groen en lage, kleinschalige bebouwing. De bebouwing aan de zijde van de Ringvaart is uiteenlopend van aard en wordt afgewisseld met groene tussenruimtes of tuinen.

Aan de noordwestzijde ligt een openbaar wandel- fietspad langs de Ringvaart en een breed groen talud richting de laaggelegen polder met meer grootschalige woningbouw en voorzieningen. Ter plaatse van de locatie is een brug over de Ringvaart aanwezig waardoor het Koetshuisplantsoen wordt verbonden met het wandel- fietspad langs de Ringvaart en met de wijken en voorzieningen in de laaggelegen polder.

De twee kleine stroken met rijwoningen en tuinen en het kleine appartementenblokje passen goed binnen het beeld van de bestaande kleinschalige bebouwing en groene tussenruimtes aan de zijde van de Ringvaart. Ook hier volgt de bebouwing de richting van het landschap, zodat mooie doorzichten ontstaan. Voor de appartementen en bij de brug is een pleintje gemaakt; een kleine verblijfsplek aan het water en markering van de route naar de overzijde.



Passend bij het karakter van de Ringvaart

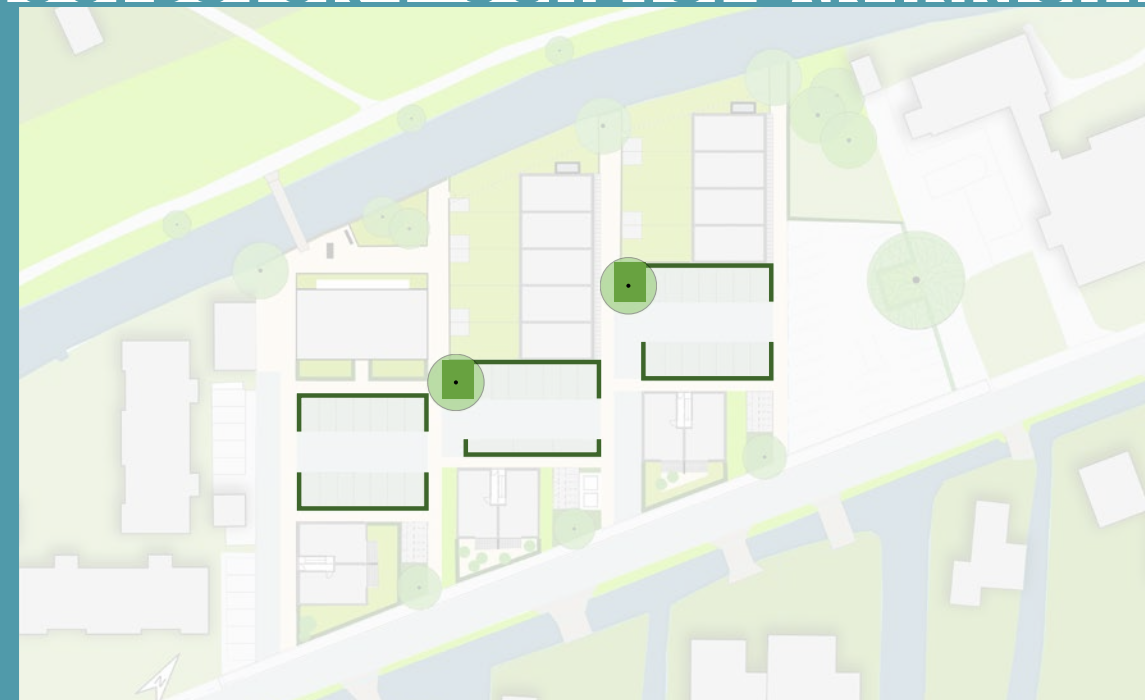


HOOFDSTUK 4 – SCHETSPLAN INRICHTING





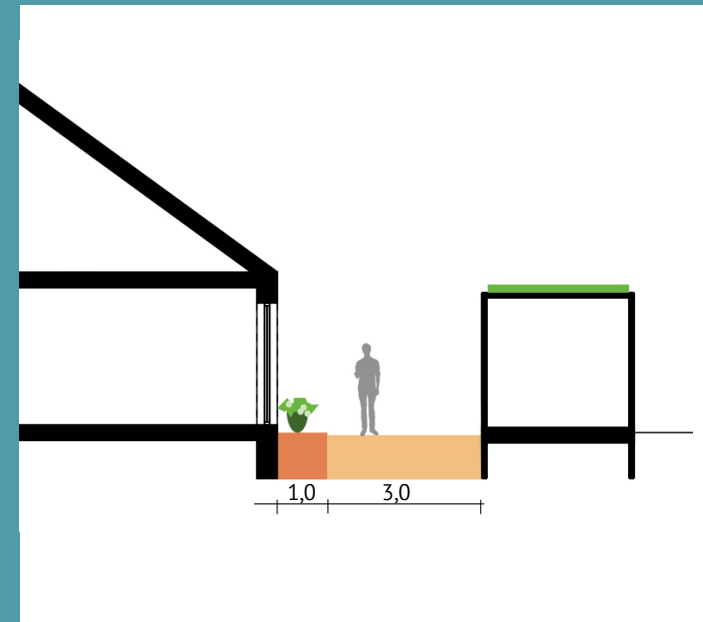
De karakteristieke richting wordt ondersteunt door deze voetpaden in een afwijkende verharding t.o.v. de rijwegen uit te voeren. De lijnen verbinden de groene plekken aan de Dorpsstraat met de groene plekken aan de Ringvaart. De groene plek aan de Dorpsstraat zorgt voor afscherming van de fietsenstalling. De belangrijkste groene plek aan de Ringvaart is een pleintje met groen aan het water - aansluitend bij de brug - voor het hele buurtje. De bomen zorgen voor het karakteristieke groene beeld.



De intern gelegen parkeerplaats wordt omzoomd door hagen. Op een tweetal plekken is hierbij een groter groenvak met ruimte voor een boom. Deze plekken zijn zo gekozen dat ze de lange landschappelijke lijnen ondersteunen.



Bij de appartementen worden voortuinen aangelegd. Langs de Dorpsstraat wordt de basis gevormd door een wintergroene haag. De inrichting van het gebied hierachter kan variëren. De bewoners van de begane grond krijgen een bestraat terras dat goed ingebed wordt in de voortuin. De voortuin wordt zoveel als mogelijk groen ingericht t.b.v. biodiversiteit en wateropvang. Door de variatie in tuininrichting onderscheiden deze tuinen zich van elkaar. Aan de zijde van de Ringvaart wordt de overgang van de tuin met het openbaar gebied gevormd door een rand/muurtje gelijk aan het materiaal dat om het groenvak op het pleintje wordt gebruikt.



De woonpaden worden zo groen en vriendelijk mogelijk ingericht door middel van een groene erfafscheidingen (gaas met klimop). Aan de voorzijde van de rijwoningen bevindt zich een overgangszone tussen openbaar en privé. Deze overgangszone hoort bij de woningen en heeft een afwijkende verharding. Deze zone dient als geveltuin of voor het plaatsen van potten of bankjes. Aan de andere zijde bevinden zich de bergingen van de ertegenover gelegen woningen. De wand aan het pad is begroeid.

HOOFDSTUK 5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Maken van een integraal plan
Samenhang in architectuur,
inrichting en duurzaamheid



Referentiebeelden

Boven: statige uitstraling appartementengebouwen

Onder: landelijke uitstraling rijwoningen

INTEGRALITEIT

Alle onderdelen van het plan moeten goed op elkaar zijn afgestemd. Coördinatie van de architectuur, stedenbouw, openbare ruimte, duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en verkeer zijn belangrijk. Kwaliteit wordt gezocht in de samenhang tussen de woningen aan de Dorpsstraat, de woningen aan de Ringvaart, de groenstructuur en de aansluiting op het karakteristieke landschap.

PARTICIPATIE

De principes voor de beeldkwaliteit zijn afgeleid van de uitkomsten van de participatie.

ORIËNTATIE

De appartementengebouwen aan de Dorpsstraat zijn gericht op de Dorpsstraat en parkeerhof. De rijwoningen en appartementen daarachter zijn gericht op de dwarspaden, op de Ringvaart en op parkeerhof.

HOOGTE

De hoogte moet passend zijn bij de dorps schaal en maat. Dit betekent een hoogte van maximaal 2 lagen met kap.

UITSTRALING

De appartementengebouwen hebben de uitstraling van statige, grote huizen of villa's, zoals je die vlak buiten een dorpskern zou kunnen verwachten. Het silhouet (met name de vorm van de kap) is bepalend voor dat statige uiterlijk. De gebouwen aan de Ringvaart passen in het rijtje van meer gebruiksgerichte, functionele bebouwing en hebben een wat landelijkere uitstraling.

De architectuur is:

- Van deze tijd, maar wel met een verwijzing naar de in Nieuwkoop aanwezige historische bebouwing
- Op een vanzelfsprekende manier op zijn plek op deze locatie, waarbij de positie tussen plas en polder, dorpskern en buitengebied een grote rol speelt
- Sfeervol, warm, een vertrouwd beeld
- Rustig en samenhangend, de gebouwen hebben karakter zonder dat ze teveel om aandacht vragen
- Vriendelijk, passend bij het groene dorpslint, dorps van karakter.

ARCHITECTUUR; EVENWICHT TUSSEN SAMENHANG EN VERSCHILLEN

Het project bestaat uit zes gebouwen, drie liggen er aan de Dorpsstraat en drie aan de Ringvaart. Om deze zes gebouwen goed te laten passen op hun locatie tussen de oude dorpskern en het gebied daaromheen (de plassen (natura 2000-gebied) aan de ene en de nieuwere woonwijken in de laaggelegen polder aan de andere kant) wordt er uitgegaan van een rustige, terughoudende architectuur.

De verschillende gebouwen moeten onderling voldoende overeenkomsten hebben, zowel in vorm, materiaalgebruik, kleur als in de details, zodat een rustig en samenhangend beeld ontstaat. Het geheel is daardoor duidelijk als één project herkenbaar.

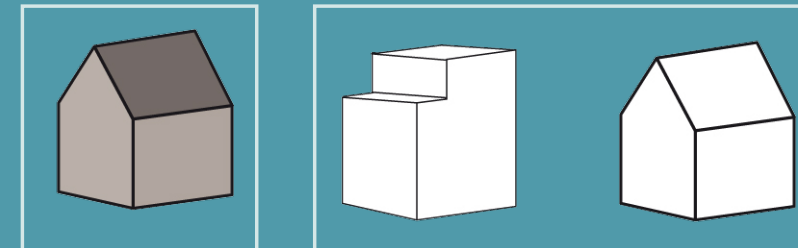
Tegelijkertijd moet er binnen het project voldoende afwisseling bestaan, om zo te zorgen voor levendigheid, ruimte en beweging, en om te voorkomen dat de ingreep zo grootschalig wordt dat hij niet meer past binnen de fijnmazige structuur van het centrum van Nieuwkoop. Dit geldt zowel op het niveau van het geheel (appartementen versus laagbouw) als voor de zes gebouwen onderling. Het vinden van dit evenwicht is de uitdaging van dit project.

Eenheid en differentiatie

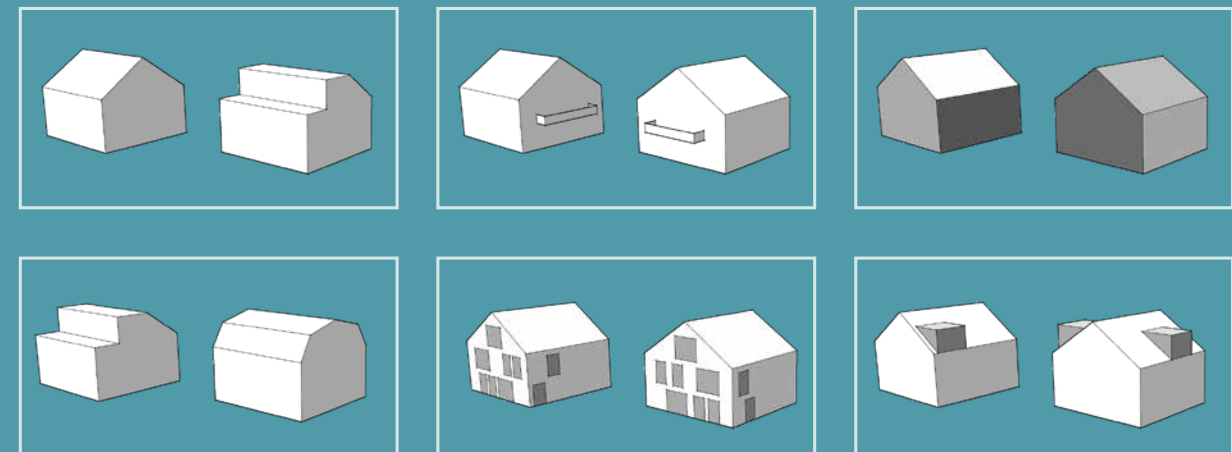
- Het totale plan, met appartementengebouwen en laagbouwrijtjes, kent een grote samenhang, waardoor een rustig beeld ontstaat
- Eenheid in materiaaltoepassing, kleur en vormgeving: de gevels en daken van de verschillende plandelen zijn gemaakt van dezelfde of goed bij elkaar passende materialen in dezelfde tinten en met toepassing van dezelfde details
- Binnen het plan komen voldoende verschillen voor, die zorgen voor kleinschaligheid en differentiatie in de architectuur; passend bij het gewenste dorpse beeld.



Eenheid en differentiatie door het toepassen van twee verschillende, goed bij elkaar passende materialen en kleuren in verschillende gevelvlakken.
Referentiebeeld Nieuwendammerdijk, Heren 5 architecten



Eenheid door beperkt materialen- en kleurenpalet
Eenheid door eenvoudige en heldere hoofdvorm



Variatie door verschil in silhouet, oriëntatie, materiaalcombinaties, kapvorm, gevelindeling en/of door verschillende dakkappen

HOOFDSTUK 5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Rustig beeld. Eenvoudige volumes met een krachtig silhouet



Eenheid en differentiatie

Door te kiezen voor twee, of eventueel drie, goed bij elkaar passende materialen voor de hoofdinfilling van een gevel kan de juiste hoeveelheid variatie worden gecreëerd, terwijl er toch voldoende samenhang in het totaal blijft.



Referentiebeelden mogelijk te gebruiken kleuren en materialen
Rustig beeld, passend in de dorpse setting

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Rustig beeld

Binnen één volume zijn er geen grote contrasten in kleur of vorm, de gebouwen hebben een monoliet karakter. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend, er mogen geen felle kleuren of (te) grote contrasten worden gebruikt; het beeld moet rustig blijven en passen in de dorpse setting.

Gevels

De gevels bestaan uit metselwerk en/of hout. Het metselwerk bestaat uit een handvorm baksteen in zachte, natuurlijke rode of beige kleur, gemêleerd of in een sortering. Hout kan ook zijn: verduurzaamd hout, of een onderhoudsvrij materiaal met een sterk op hout lijkend uiterlijk. De houten gevelbekleding kan een kleur hebben maar behoudt een natuurlijke uitstraling door toepassing van een (semi-) transparante afwerking.

Door te kiezen voor twee, of eventueel drie, goed bij elkaar passende materialen die elk gebruikt kunnen worden voor de hoofdinfilling van een gevel kan de juiste hoeveelheid variatie worden gecreëerd, terwijl er toch voldoende samenhang in het totaal blijft.

Daken

De daken zijn bedekt met pannen. Zonnepanelen worden mee-ontworpen en zorgvuldig geplaatst zodat ze onderdeel uitmaken van de architectuur. Dakdoorvoeren, schoorstenen e.d. worden zoveel mogelijk gebundeld en zorgvuldig mee-ontworpen. Net als de dakranden en boeiboorden hebben ze een kleur die goed bij de andere materialen van gevel en dak past en daarmee niet contrasteert.

Kozijnen

Kozijnen toepassen in een rustige, lichte kleur. Hout en kunststof zijn beide toegestaan, maar niet in combinatie.

Detaillering

De details zijn robuust en zorgvuldig ontworpen maar trekken niet de aandacht. De detaillering is eenvoudig en zorgt voor een helder, krachtig beeld.

BEELDKWALITEIT APPARTEMENTENGEBOUWEN

Gevels

De gebouwen bestaan uit materialen die goed bij de gewenste dorpse sfeer passen, zoals baksteen of hout, in rustige kleuren. De materialen passen ook onderling goed bij elkaar qua uitstraling en kleur. De kleuren zitten dicht bij elkaar, er komen geen grote contrasten voor in kleur- of materiaalgebruik. Een zorgvuldige detaillering zorgt ervoor dat de materialen mooi verouderen. Voor de drie gebouwtjes aan de Dorpsstraat geldt dat variatie in verdeling, grootte en plaatsing van gevelopeningen kan zorgen voor een afwisselend beeld, terwijl door gebruik te maken van dezelfde kleuren en materialen van de kozijnen de gewenste samenhang gewaarborgd blijft. De zuidwest- en noordoostgevel manifesteren zich als voorgevels aan de Dorpsstraat en het parkeerplein, en worden dus beide als zodanig behandeld. Door de verspringende ligging van de gebouwen komen de zijgevels ook nadrukkelijk in beeld. Deze gevels worden zorgvuldig mee-ontworpen. De balkons kunnen ook aan deze gevel worden geplaatst. Voor het appartementengebouw aan de Ringvaart geldt dat het goed moet passen (materialen, kleuren, kapvorm, gevelopeningen) bij de andere appartementengebouwgebouwen in het plan, maar tegelijkertijd onderdeel uit moet maken van de reeks bebouwing aan de Ringvaart.

Kapvorm en dakvlak

Het dak van de appartementengebouwen wordt gevormd door een schuine kap met een herkenbare, krachtige vorm. De kap heeft een functie, er wordt in gewoond. Bij de drie gebouwtjes aan de Dorpsstraat betreft het één appartement in de kap zodat hier een echte, duidelijke kapvorm gemaakt kan worden wat het rustige, kleinschalige beeld ten goede komt. Het appartementengebouw aan de Ringvaart heeft twee appartementen in de kapverdieping. Op basis van de voorgeschreven bouwhoogte; 2 lagen plus kap, maximale goothoogte van 6 meter, kunnen verschillende kapvormen worden toegepast. Om de gebruiksmogelijkheden van de bovenverdieping te verbeteren en het beeld te verbijzonderen kunnen dakkapellen worden toegevoegd. Deze dakkapellen hebben een forse maat (max 60% van de gevelbreedte) en staan op één van de gevels (gevelmateriaal doortrekken). De kap dient zich hierbij als één geheel te blijven manifesteren.



Voorbeelden appartementbebouwing, variatie in materiaalgebruik

HOOFDSTUK 5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Voorbeeld afwisseling tussen de drie gebouwtjes aan de Dorpsstraat



Voorbeeld van gegroepeerde balkons

VERVOLG BEELDKWALITEIT APPARTEMENTENGEBOUWEN

Differentiatie appartementen Dorpsstraat

Om de drie appartementengebouwen aan de Dorpsstraat goed te laten passen in het gevarieerde, kleinschalige beeld is enige afwisseling tussen de drie gebouwtjes aan de Dorpsstraat van belang. Een teveel aan differentiatie leidt echter tot een rommelig en onsamenhangend beeld.

De drie appartementenblokken horen bij elkaar maar worden op onderdelen verschillend uitgewerkt zodat ze een eigen karakter krijgen. Het zijn verschillende leden van dezelfde familie. Zo ontstaat een levendig beeld zonder dat het te druk wordt, of een samenhangend beeld zonder dat er optisch een te grootschalig complex ontstaat.

Variatie tussen de blokken kan verkregen worden door:

- Variatie in materiaaltoepassing, verschillende combinaties van dezelfde materialen
- Variatie in silhouet (in beperkte mate)
- Variatie in nokrichting en kapvorm
- Variatie in gevelopeningen.

Balkons

Er worden ruime, goed bruikbare balkons gemaakt voor elk appartement. De balkons op de eerste verdieping zijn uitpandig, ze bepalen in hoge mate het uiterlijk van het gebouw en worden zorgvuldig mee-ontworpen. Qua kleur en materiaal passen ze goed bij het geheel; de balkons vormen één geheel met de rest van het pand.

De balustrade geeft voldoende bescherming tegen inkijk maar biedt de bewoners tegelijkertijd voldoende uitzicht. Om een eenvoudig, helder, niet rommelig beeld te verkrijgen worden balkons in de gevel gecombineerd en gegroepeerd (horizontaal en/of verticaal).

Bergingen

Tussen de appartementengebouwen aan de Dorpsstraat staan drie fietsenbergingen. Deze maken onderdeel uit van het landschap rondom de gebouwen. De gevels zijn met hout bekleed (afwerking naturel) en verdwijnen door toepassing van groen (planten rondom en de verplichte toepassing van een sedumdak).

De bergingen van het grotere gebouw aan de Ringvaart worden in het hoofdvolume opgenomen.

Maximale grootte footprint appartementen aan de Dorpsstraat

De drie appartementengebouwen hebben dezelfde footprint. De maximale grootte van de footprint is vastgelegd om de groene voorruimtes, de tussenruimtes en de zichtlijnen te garanderen. Deze zijn bepalend voor de groene uitstraling van het plan en de juiste inpassing ervan in het dorpslint. De footprint is vastgelegd in het VO stedenbouw, de blokken zijn circa 11 m diep en circa 12,5 m breed. De positie van de gebouwen ligt ook vast in het VO stedenbouw.



Voorbeeld groene uitsraling fietsenberging



Maximale grootte footprint appartementen aan de Dorpsstraat

HOOFDSTUK 5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Eenheid en differentiatie

Variatie in de laagbouwwoningen door verschillen in gevelopeningen, andere combinaties van de toegepaste gevelbekleding en verschillende in de uitbouwen in de kopgevels aan de waterkant



Referentie beelden gevel

Rustige gevel; regelmaat in compositie, bij elkaar passende materialen
Heel gevelvlak in hetzelfde materiaal
Speciale aandacht voor kopgevels aan de Ringvaart

BEELDKWALITEIT LAAGBOUWWONINGEN

Eenheid en variatie

Het beeld dat wordt nagestreefd past goed bij de bebouwing die historisch gezien aanwezig is aan de Ringvaart. Het gaat hier van oudsher om de achterkanten van percelen met schuren of andere functionele gebouwen in een groene setting; om percelen waarvan de bebouwing met de voorkant aan de Dorpsstraat ligt. De twee blokjes van laagbouwwoningen spelen hierop in en horen duidelijk bij elkaar; zijn nagenoeg hetzelfde. Ook als je het gebied inloopt blijft hierdoor het rustige en samenhangende beeld van het plan overeind.

Enige variatie kan aangebracht worden door:

- Variatie in materiaalgebruik (grote vlakken, hele gevels)
- Variatie in gevelopening
- (Subtiele) variatie in de kopgevels.

Gevels

De gevels kennen een rustige regelmaat in compositie en ze bestaan uit eenvoudige en mooi verouderende materialen in rustige kleuren. Net als bij de appartementen bestaan de laagbouwwoningen uit een zeer beperkt palet aan kleuren en materialen. De kleuren en materialen passen goed bij elkaar, er zijn geen grote contrasten. Dit geldt voor elk rijtje, maar ook voor de zes gebouwen onderling. De materialen kunnen in beperkte mate in verschillende combinaties worden toegepast, waarbij een hele gevel uit één materiaal of het toepassen van grote vlakken uitgangspunt is. Hierdoor ontstaat het gewenste rustige en samenhangende beeld. Variatie in de verdeling, grootte en plaatsing van gevelopeningen kan zorgen voor een afwisselend beeld, terwijl door gebruik te maken van dezelfde kleuren en materialen de gewenste samenhang gewaarborgd blijft. De kopgevels, vooral die aan de waterkant, verdienen bijzondere aandacht. Er zijn (ook wat grotere) raamopeningen en er liggen zoveel mogelijk gebruiksruimtes aan deze gevel. Op de begane grond zijn uitbouwen toegestaan, hierbij rekening houdend met de aanwezige waterschapszone. Op de uitbouwen kunnen eventueel balkons gerealiseerd worden. Door kleine verschillen aan te brengen in de kopgevels kan het beeld van het totale plan worden verlevendigd, zonder dat het een druk of rommelig geheel wordt. Hiervoor kunnen verschillende materialen, verschillende openingen of (aan de kant van de Ringvaart) zelfs (subtiele) verschillende uitbouwten worden toegepast.

Kapvorm en dakvlak

De woningen krijgen door de vorm van de kap een krachtige, strakke, landelijke vorm zonder uitstekende bouwdelen, zoals bijvoorbeeld grote schoorstenen. Dakkapellen zijn wel toegestaan, maar volgens de regels zoals hieronder gespecificeerd. Het dak vormt zoveel mogelijk één geheel met de rest van het volume, zonder overstekken aan kopgevels of achtergevel.

Dakkapellen, dakramen en pv-panelen

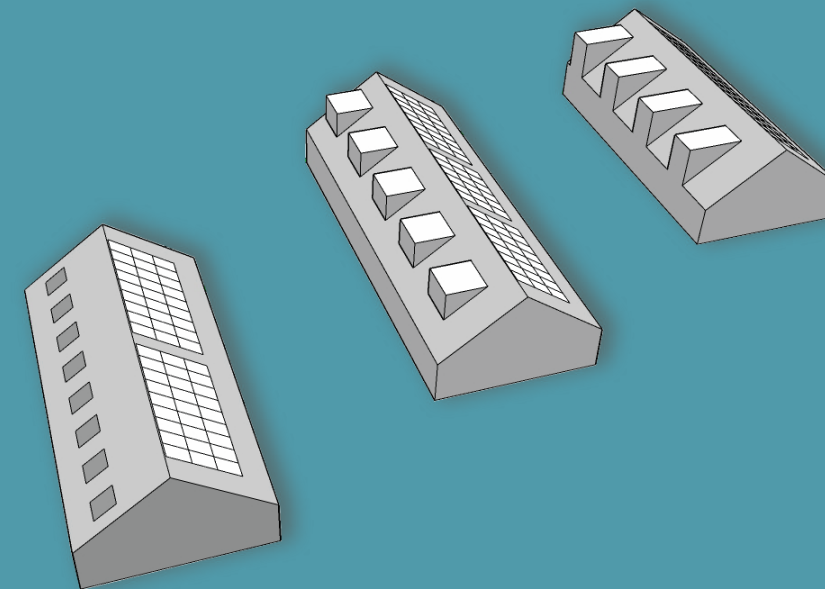
Er wordt voor het hele plan één keuze gemaakt tussen dakramen of dakkapellen: beide rijtjes hebben, om een rustig beeld te garanderen, dezelfde oplossing. Dakramen en dakkapellen hebben een regelmatige ritmiek en worden op afstand van de rand en nok geplaatst. Dakkapellen staan op de voorgevel (materiaal loopt door) of beginnen 1 m boven de verdiepingvloer. Dakkapellen komen alleen aan de zijde van de voorgevel voor.

Voor de plaatsing van dakkapellen geldt: geen dakkapel toepassen binnen 2 m van de kopgevel aan de waterkant; 1 m van nok blijven (verticaal gemeten); breedte dakkapel 50% van woningbreedte (buitenmaat) als hij 1m boven de dakvoet begint of 40% van de woningbreedte (buitenmaat) als hij op de voorgevel gebouwd wordt.

PV-panelen worden zorgvuldig ingepaste binnen het dakvlak. Rondom wordt een ruime rand, groter of gelijk aan 1 m vrijgehouden (nok, goot, zijkanten). De panelen worden als één groot, regelmatig vlak geplaatst of eventueel in zo weinig mogelijk grote vlakken.

Bergingen

De bergingen staan op de posities zoals aangegeven in het VO-stedenbouw. Ze zijn bekleed met hetzelfde hout als de fietsenbergingen bij de appartementengebouwen en hebben hetzelfde sedumdak. De zijde aan de kant van het voetpad is begroeid.



Dakramen of dakkapellen aan de zijde van de entree. Regelmatige ritmiek
Zonnepanelen aan de zuidkant, eenvoudig groot vlak, afstand tot de randen
Één oplossing kiezen voor het hele plan



Referentiebeeld berging

HOOFDSTUK 6 – BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



Achterzijde met maximaal 2 soorten materiaal voor zowel schuur als poort als erfafscheiding



Overgangszone voorzijde in afwijkend materiaal met potten en bankjes



Voortuinen bij appartementen, robuuste haag op overgang openbaar gebied met daarachter mogelijk verschillende (groene) inrichtingen



Fietsenberging met begroeide wanden en groen dak

(OPENBARE) RUIMTE RONDOM DE LAAGBOUWWONINGEN

De laagbouwwoningen grenzen aan de lange (zicht-)lijnen in het plan. Omdat voor- en achterzijde aan hetzelfde woonpad grenzen is de uitwerking en materialiseren van de erfafscheidingen beeldbepalend. Uitgangspunt hiervan is een aangenaam en groen beeld.

Voorzijde

- Overgangszone openbaar-privé in een afwijkend materiaal; formaat en kleurtint
- Bij voorkeur deze stoepzone (deels) groen in te richten als geveltuin of met potten

Achterzijde

- Materialisering bergingen zoals bij de architectuur beschreven
- Maximaal 2 verschillende soorten materiaal te gebruiken voor de bergingen, de poorten en de erfafscheiding
- Hoogte erfafscheiding maximaal 1,50 m.
- Bij voorkeur zoveel mogelijk met groen (bijvoorbeeld klimophaag) vormgeven, bij overgang naar Ringvaart als haag

(OPENBARE RUIMTE) RONDOM DE APPARTEMENTEN

- Haag, bij voorkeur wintergroen, op grens openbaar gebied, minimaal 2 rijen breed
- Binnen de haag een tuinige inrichting met voorkeur voor zoveel mogelijk groen en bloeiende beplanting
- Terrassen grenzend aan woningen verhard, overige verharding waterdoorlatend zoals grind
- Beplanting zoveel mogelijk bloeiend en/of besdragend

FIETSENBERGING

- Groene wanden en dak

HOOFDSTUK 6 – BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

VERHARDING

- Voetgangerspaden in tintverschil met de rijbaanverharding
- Parkeerplaatsen waterdoorlatend, grind of grasstenen

GROEN

Dorpstraatzijde

- Bloem- en /of besrijk ten behoeven van vogels en insecten
- Wisselend van sortiment met basis van wintergroene heesters
- Heester zorgen voor (deels) afscherming fietsenbergingen
- Grasbermen bij appartementen intensief beheren, beeld sluit aan op de voortuinen bij de appartementen

Middengebied

- Bomen van diverse soorten en grootte
- Hagen deels bladhoudend of wintergroen
- Beplantingsvakken bloem- en /of besrijk ten behoeven van vogels en insecten

Ringvaart

- Aansluitend op de brug een groen verblijfspleintje met verschillende zitjes, hierbij de randen verhoogd uitvoeren en beplanting bloem- en /of besrijk ten behoeve van vogels en insecten
- Overige plekken extensief beheerd en bloemrijk
- Bomen passend bij waterbeeld

VERLICHTING

- Het kleinschalige karakter van dit buurtje aan de Dorpsstraat versterken door hier paaltop verlichting te plaatsen. Dit kan uit het basissortiment van de gemeente



Rijbaan en voetgangersstrook in zelfde kleurtoon maar afwijkend van tint



Parkeerplaats met deels open bestrating



Voornamelijk wintergroene en bloeiende heesters in de beplantingsvakken langs de Dorpsstraat en op de parkeerplaats. Bomen met accenten zoals bijvoorbeeld bloei, bes of blad. Bij sortimentskeuze rekening houden met aantrekkelijkheid voor mens, insecten en vogels.



Referentie zitplek bij het water bij het pleintje voor de brug

HOOFDSTUK 7 - DUURZAAMHEID

KADER

Duurzaamheid leeft op allerlei niveaus: bij inwoners, bedrijven, instanties en overheden. Er zijn allerlei initiatieven van inwoners en bedrijven, die duurzaamheid zien als een kans en hierin willen investeren. Ook de overheid voelt de urgentie om hier een actieve rol in te spelen. Dit is de reden dat er voor het Koetshuisplantsoen, naast participatie, nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, zowel bij de gebouwen als bij de openbare ruimte.

VISIE

Woningstichting Nieuwkoop wil het Koetshuisplantsoen zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn, geredeneerd vanuit nieuwe maatschappelijke opgaven waar deze gemeente mee te maken krijgt nu, en voor de komende jaren. Dit gaat meer dan ooit het straatbeeld zoals in nieuwbouwlocaties veranderen. In een gezonde leefomgeving is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende, duurzame ontwikkeling met een goede balans tussen economie, ecologie en de mens. Het duurzaamheidsbeleid van het Koetshuisplantsoen focust daarom op de volgende speerpunten om aan deze visie bij te dragen.

ENERGIE-OPWEKKING

De doelstelling voor het Koetshuisplantsoen is een positieve bijdrage te leveren aan de doelstelling van de gemeente om in 2050 een vrijwel energieneutrale gemeente te zijn.

ENERGIEBESPARING EN HITTESTRESS

Voor het Koetshuisplantsoen wordt ingezet op maximale energiebesparing, door te investeren in een hoge warmteweerstand van de schil, goede kierdichting en luchtdichtheid. Ook wordt ingezet op terugwinning van restwarmte uit ventilatielucht en stroomopwekking door zonne-energie. Tot slot wordt er bij het ontwerpen van de woningen aandacht besteed aan het terugdringen van temperatuuroverschrijding in de zomer (TO-juli), door het toepassen van actieve koeling of buitenzonwering.

COMFORTABEL WONEN

Per 1 januari 2021 is de BENG-eis voor nieuwbouw van toepassing (bouwbesluit). De gebouwen worden volgens de nieuwe norm 'Bijna Energieneutraal Gebouw' gerealiseerd. Dit uitgangspunt resulteert in zeer energiezuinige woningen met een geringe warmtebehoefte. Er wordt specifiek aandacht besteed aan het informeren van de nieuwe bewoners over het gebruik van de technische installaties en het correct en zuinig omspringen met de benodigde energie. Uitgangspunt daarbij is dat de installatie zodanig wordt ontworpen dat deze op een eenvoudige en begrijpelijke wijze door bewoners kan worden bediend en een comfortabel woonklimaat oplevert.

DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Bij de uitvraag voor het ontwerpen en realiseren van de gebouwen wordt naar de ontwerpende en uitvoerende partijen opgenomen dat het toepassen van duurzame, onderhoudsarme materialen en installaties het uitgangspunt is. Voor toekomstig onderhoud en vervanging dienen de installaties goed bereikbaar gerealiseerd te worden.

ZONNEPANELEN

De woongebouwen worden voorzien van zonnepanelen. Aangezien het Koetshuisplantsoen ook gestapelde bouw betreft moet het beschikbare dakoppervlak worden verdeeld over de onderliggende woningen. De zonnepanelen worden daarom naar verwachting primair ingezet voor de algemene voorzieningen (eventuele lift, algemene verlichting, etc). Daarna wordt de zonne-energie gebruikt om het stroomverbruik van de huishoudens te verminderen, waarbij het streven is te ontwerpen op zoveel mogelijk energie neutrale woninginstallaties.

BREDE DOELGROEP

De woningen worden zodanig ontworpen dat deze geschikt zijn voor een brede doelgroep. Hiermee wordt voorkomen dat, bij wijziging van doelgroep of behoefte in de toekomst, verbouwingen en aanpassingen noodzakelijk zijn. Daarnaast is het uitgangspunt om de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te ontwerpen.

LEEFBAARHEID

Het gebied Koetshuisplantsoen wordt zodanig opgezet dat een aantrekkelijk, levendig woon- en leefklimaat ontstaat, passend in het dorpslint. Met het oog op leefbaarheid en veiligheid wordt het wandel- en fietsverkeer gestimuleerd. De ambitie is om een nieuw dorpsensemble toe te voegen, met aandacht voor groen en bomen.

WATERHUISHOUDING

Sinds 2003 is het uitvoeren van de watertoets bij bouwplannen wettelijk verplicht. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast bijvoorbeeld ook de waterkwaliteit of verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

In dit kader zal worden gekeken naar bijvoorbeeld het aanbrengen van molgoten langs rijbanen ten behoeve van de afvoer van regenwater. In het kader van klimaatadaptief beheer van de openbare ruimte krijgt met name de voor te stellen materialisering de nodige aandacht. Voorbeelden hiervan zijn het uitvoeren van de rijstroken in half verharding en de toepassing van waterdoorlatende bestratingen/verhardingen ten behoeve van de parkeerplaatsen.

AFVAL EN GRONDSTOFFEN

Ten behoeve van afvalinzameling worden in het gebied ondergrondse containers gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het zoveel mogelijk gescheiden inzamelen van afval, conform het vigerende beleid van de gemeente. Met betrekking tot de bouw wordt aan de uitvoerende partijen verzocht bij de realisatie aandacht te besteden aan het zoveel mogelijk voorkomen c.q. minimaliseren van afvalstromen (zowel tijdens de bouw als bij de sloop aan het einde van de levensduur van de gebouwen), waarbij tevens wordt gestreefd naar hergebruik van deze materialen (van afval naar grondstof). Doel hierbij is het zoveel als mogelijk sluiten van de grondstoffenkringloop.

HOOFDSTUK 5 - DUURZAAMHEID



Voorbeelden natuurinclusief bouwen:
Groene daken bergingen, mussensteen en bijenhotel met wilde bloemen

NATUUR EN LANDSCHAP

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Het Koetshuisplantsoen ligt in de buurt van Natura 2000-gebied De Nieuwkoopse Plassen. Berekeningen hebben aangetoond dat de nieuwbouw een positief effect op de stikstofdispositie hebben ten opzichte van het voormalige verzorgingstehuis. Voor het project is een natuurvergunning afgegeven. Verder is het uitgangspunt bij deze ontwikkeling het zoveel als mogelijk versterken van de groenstructuur.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Bij het ontwerpen en realiseren van de woongebouwen en de openbare ruimte worden natuurinclusief aspecten geïntegreerd ter behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld nestvoorziening voor vogels en vleermuizen in de gebouwen, maar ook om bij het beplantingsplan van de groenvoorziening rekening te houden met jaarrond voldoende voedsel en bescherming voor vogels, insecten en amfibieën.

MOBILITEIT

In de ruimtelijke structuur is de centrale ligging van de locatie aan het dorpslint een ruggengraat voor het nieuwe plan. Dit maakt dat het Koetshuisplantsoen uitstekend bereikbaar is voor langzaam verkeer en dat er is aangehaakt op het fietsknooppunten- en streekbusnetwerk. Het parkeren is georganiseerd in een centraal parkeerveld tussen de gebouwen, waarbij de looplijn naar de woningen minimaal is. Onderzoek naar het toepassen van laadpalen ten behoeve van elektrische auto's is onderdeel van het plan, om schone mobiliteit te stimuleren. Er worden voorzieningen (loze leidingen) in de bestrating opgenomen ten behoeve van toekomstige realisatie. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met mindervaliden.

COLOFON

WSN:
Frank Swager

HBN architecten:
Hans Hoppenbrouwers

ARKUS:
Carla van Hooff
Hankie Hol



 **HBN**architecten

