

HERONTWIKKELING KOETSHUISPLANTSOEN NIEUWKOOP STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

DECEMBER 2021



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

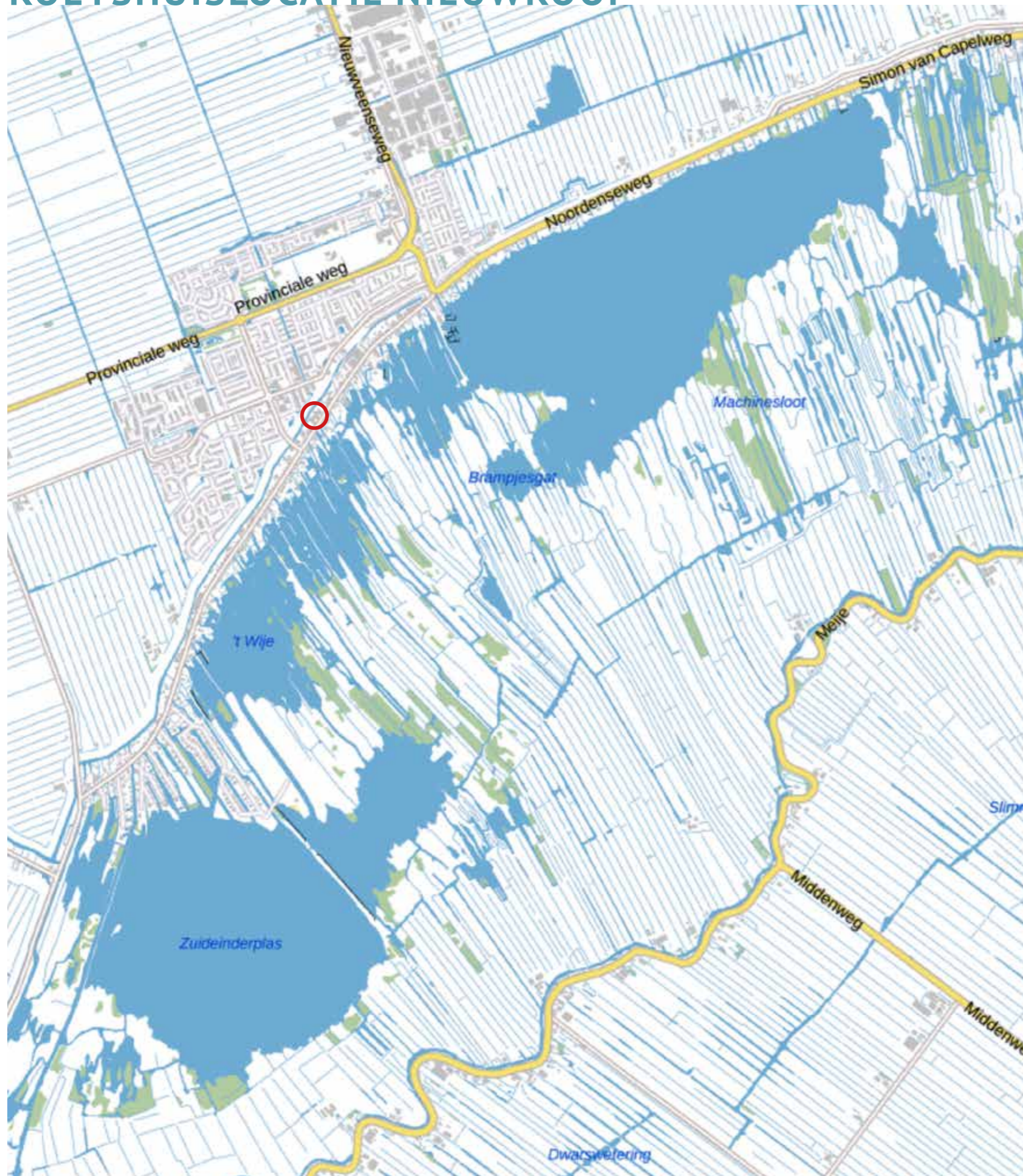
 HBNarchitecten



OPBOUW PRESENTATIE

1. Analyse van de ligging, historie en andere specifieke kenmerken
2. Samenvatting uitkomsten van het participatietraject = basis voor de planvorming
3. VO stedenbouwkundig plan
Concept en ontwerp
Onderverdeling zijde Dorpsstraat - zijde ringvaart
4. Schetsplan voor de inrichting
5. Beeldkwaliteit bebouwing
6. Beeldkwaliteit openbare ruimte
7. Duurzaamheid wordt omgegaan

KOETSHUISLOCATIE NIEUWKOOP



1 – ANALYSE - LIGGING NIEUWKOOP



Ligging in het hart van Holland, in het groene hart



Ligging op overgang van polder en plassengebied

LIGGING NIEUWKOOP

- Nieuwkoop is de hoofdplaats van de gemeente Nieuwkoop
- Midden in het Groene Hart
- De Nieuwkoopse plassen zijn grotendeels natuurmonument

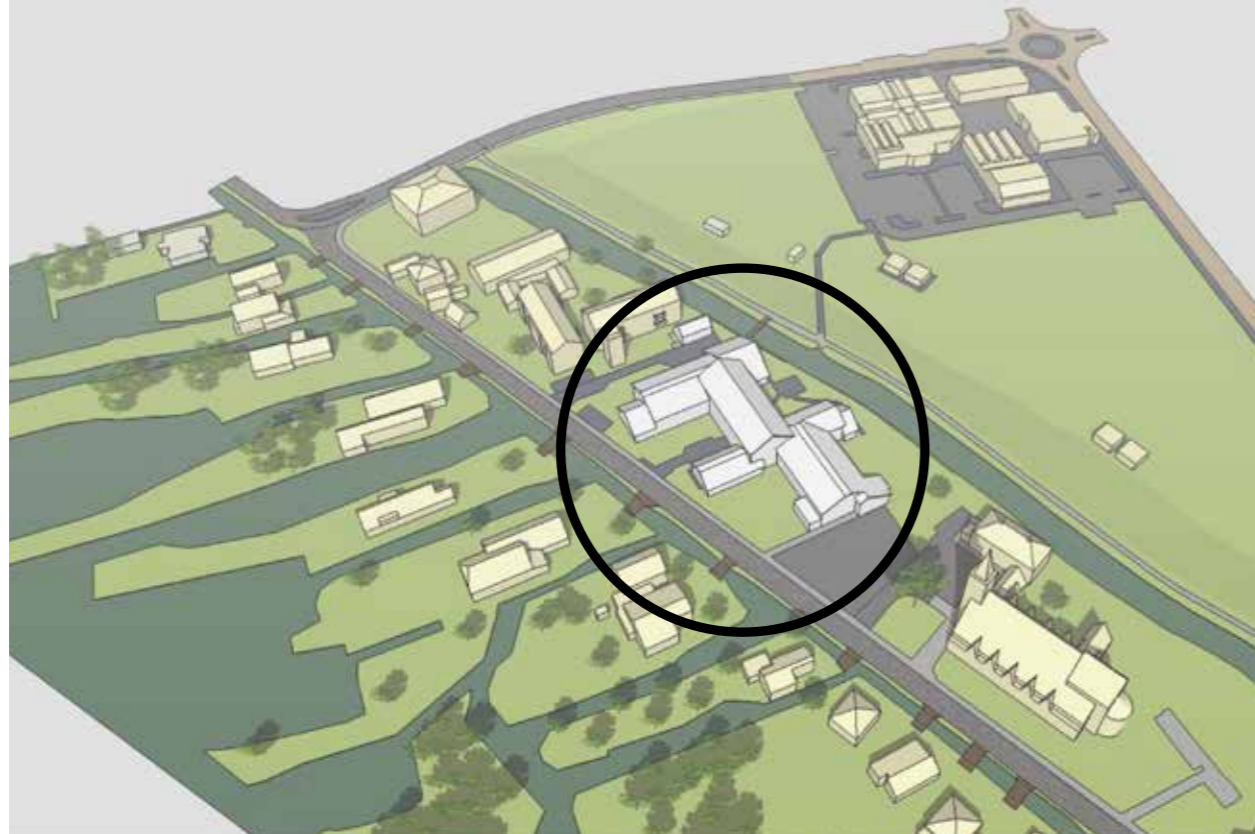
INFRASTRUCTUUR

- De grote rijkswegen lopen buiten de gemeente om
- Nieuwkoop is bereikbaar vanaf de N231, die dwars door de gemeente loopt

1 – ANALYSE - LIGGING EN KENMERKEN KOETSHUISLOCATIE

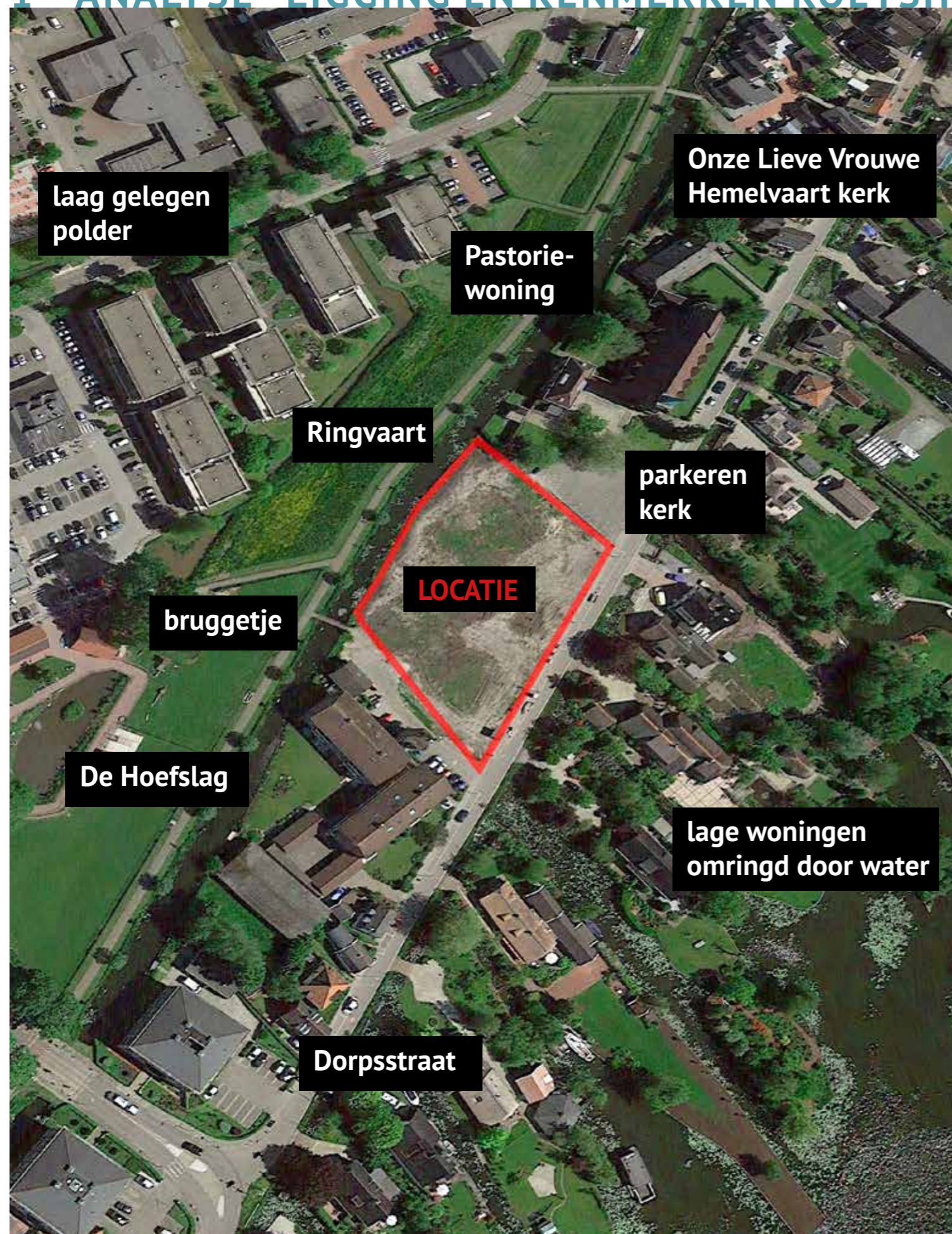


- Het Koetshuisplantsoen ligt aan het oude lint van Nieuwkoop en heeft de kenmerken van dit lint (zie volgende pagina's)
- Op de locatie stond een verzorgingstehuis; 't Koetshuis Gebouwencomplex was verouderd en is inmiddels gesloopt
- Het Koetshuisplantsoen grenst aan:
 - De Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk, de kerk en pastoriewoning zijn rijksmonument
 - Appartementencomplex de Hoefslag, 3 woonlagen met kap
 - De ringvaart met daarachter de laaggelegen polder
 - De Dorpsstraat, met veelal vrijstaande woningen op een ruim groen en met water omgeven kavel
- 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



De locatie ligt aan de Dorpsstraat; aan het oude lint van Nieuwkoop
Het gebouwencomplex is inmiddels gesloopt

1 - ANALYSE - LIGGING EN KENMERKEN KOETSHUISLOCATIE



1 – ANALYSE - LIGGING EN KENMERKEN KOETSHUISLOCATIE



CENTRUM NIEUWKOOP

Ter plaatse van het centrum:
verdichting van de bebouwing

Kenmerken:

- Kleine korrel
- Aan elkaar geschakeld
- Stenige tussenruimtes
- Bebouwing direct aan de straat / het trottoir



OUDE LINT NIEUWKOOP

De locatie ligt aan het oude lint

Kenmerken:

- Ruimte om de bebouwing
- Bebouwing als losse korrels
- Groene invulling rondom de bebouwing

HOOFDSTUK 1 – ANALYSE



OUDE LINT NIEUWKOOP ZIJDE DORPSSTRAAT

Locatie aan oude lint Nieuwkoop.

Kenmerken:

- 'Adres' aan de Dorpsstraat
- Achterkanten aan de Ringvaart
- Bebouwing als losse korrels
- Groene invulling rondom de bebouwing
- Bebouwing volgt richting landschap



Uitzondering bij centrum:

- Verdichting
- Stenige tussenruimtes
- Bebouwing direct aan de straat
- Evenwijdig aan de straat



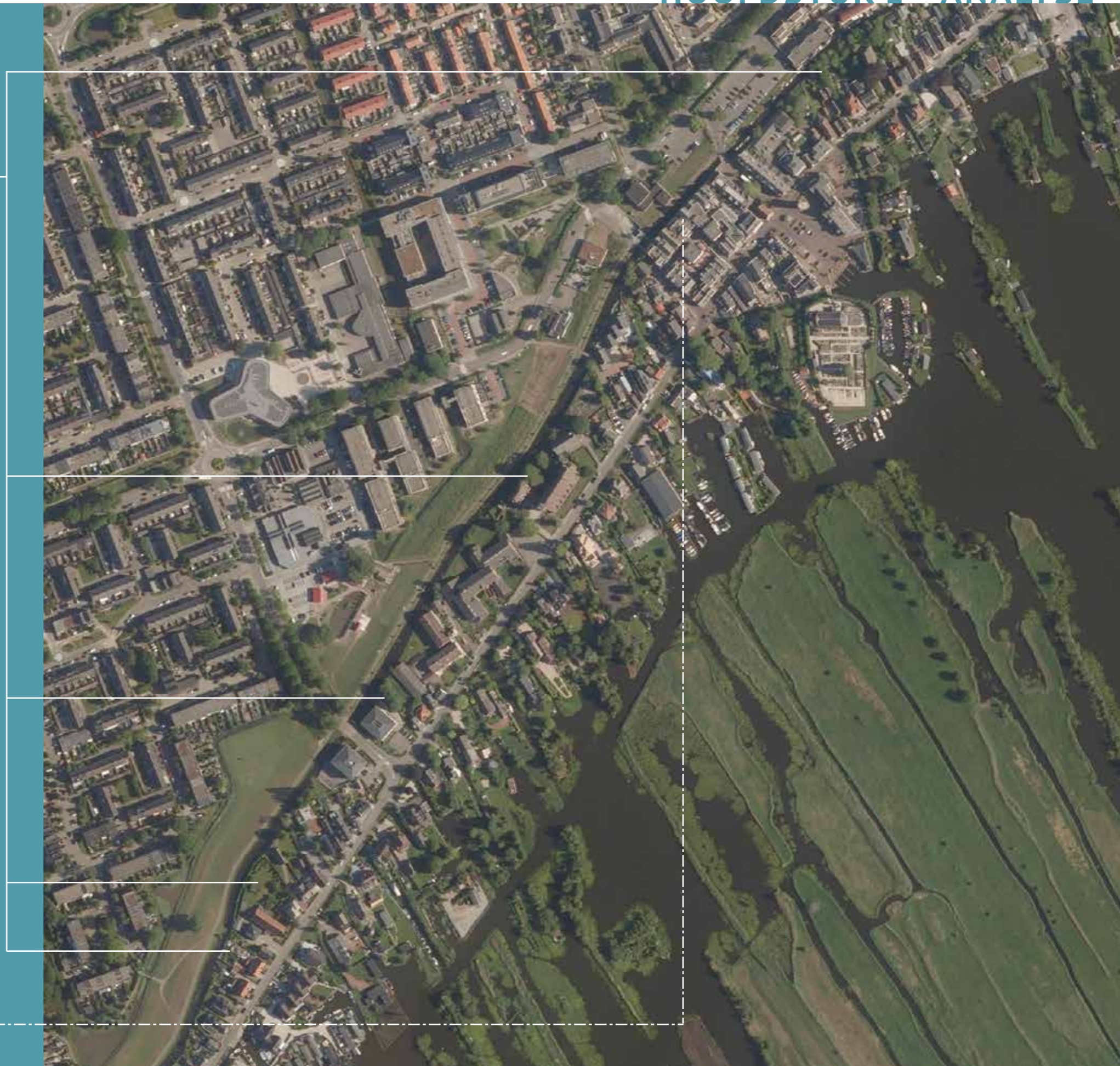
ZIJDE RINGVAART

- Informeel
 - Groen
 - Achterkanten, schuurtjes
 - Richting landschap
-
- Groen + informeel = charme Ringvaart



Uitzondering bij centrum:

- Verdichting
- Bouwen tot het water
- Steiger langs water
- Bebouwing evenwijdig aan het water



1 - ANALYSE - CULTUURHISTORISCHE VERKENNING



ca 1926



2019

1 – ANALYSE - CULTUURHISTORISCHE VERKENNING - LOCATIE



Kaart 1878 met indicatie locatie

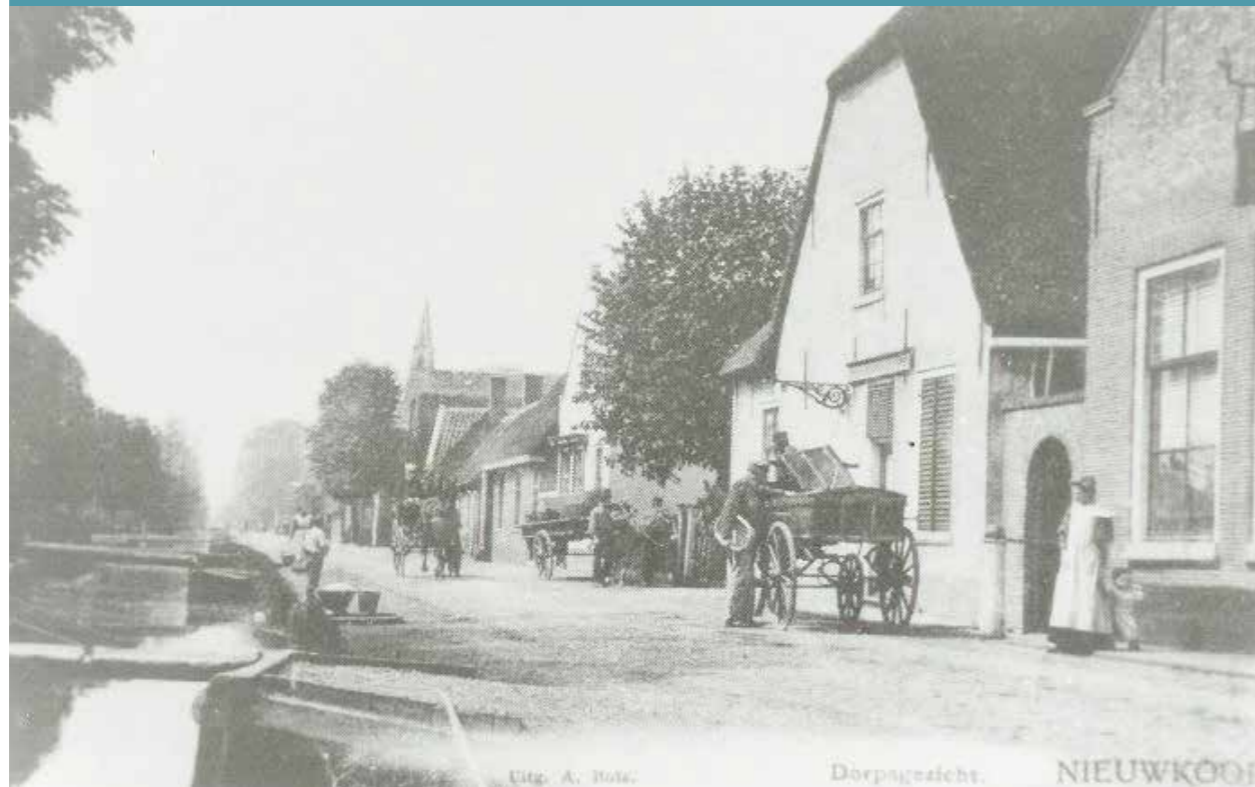


foto Dorpsstraat 75 richting zuiden, met zowel aan de west - als aan de oostzijde grote bomen tussen de bebouwing

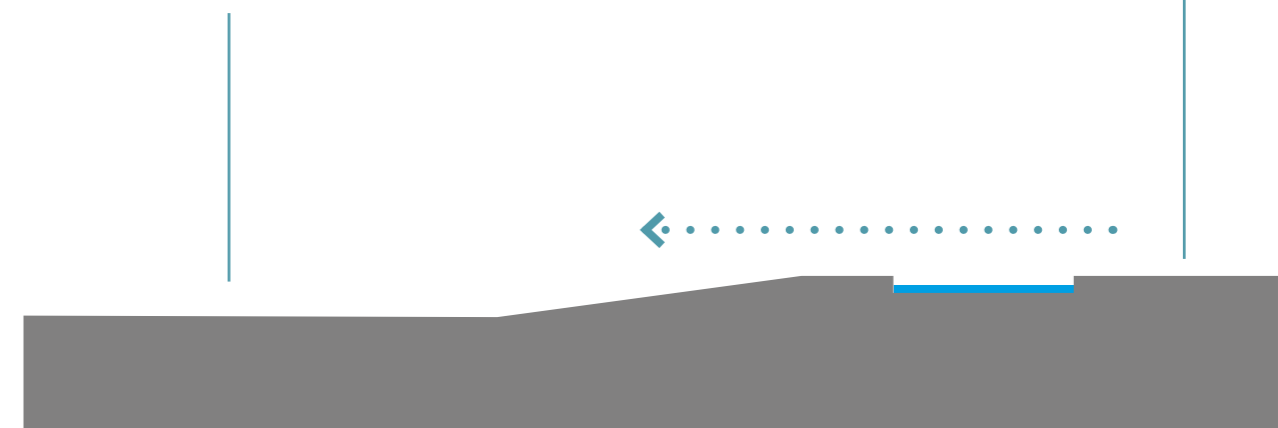
- 2 verschillende zijden van het lint:
Dichter bebouwde westelijk deel
Open en nattere oostelijk deel

LOCATIEZIJDE; WESTELIJK DEEL

- Bebouwingslint met afwisseling groot-kleinschalig
- Richting bebouwing in de richting van het landschap
- Ligging aan de dijk en aan de ringvaart
- Bomen zowel aan oost als aan westzijde van het lint
- Hoogteverschil ten opzichte van de polder;
vanaf de locatie kijk je over de lagere polder heen

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

Locatie



1 – ANALYSE - SAMENVATTING

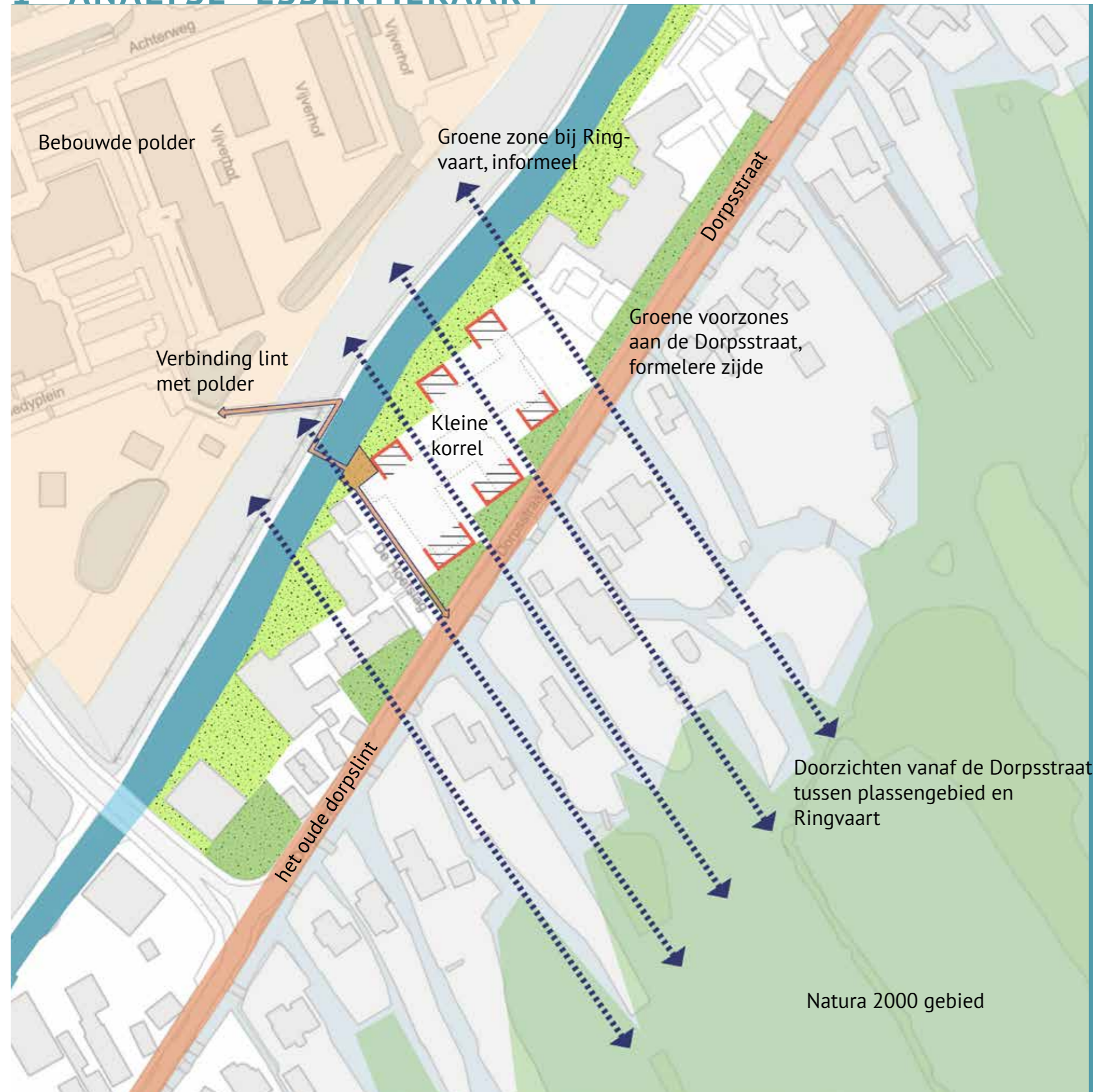
HOOFDPRINCIPE STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN

- Aansluiten op de bestaande ruimtelijke structuur en het dorpse karakter van het oude lintdorp
- Zowel de structuur als het karakter van het dorp aanvullen en versterken
- Het plan moet qua hoogte, sfeer en uitstraling goed passen bij de overige ruimtes, doorzichten en gebouwen aan het lint van Nieuwkoop.

1 - ANALYSE - SAMENVATTING



1 - ANALYSE - ESSENTIEKAART



ESSENTIEKAART VOOR DE PLANVORMING

HERSTEL VAN HET OUDE LINT

- Aansluiten op het karakter van het lint
- Doorzichten behouden tussen ringvaart en plassengebied
- Richting van de bebouwing aan de Dorpsstraat in de richting van deze doorzichten
- Aansluiten bij de dorpse schaal
- Voorruimten aan de Dorpsstraat met groene voortuinen
- Aan ringvaart groene oever met tuinen
- Vermijden van zichtbare grote clusters van parkeren vanaf Dorpsstraat en ringvaart

2 – PARTICIPATIE

APPARTEMENTEN AAN DE DORPSSTRAAT



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



BALKONS AAN DE APPARTEMENTEN



Rustig vormgegeven; rustig en passend in het straatbeeld.
Ruime balkons.



SAMENVATTING PARTICIPATIEPROCES

5 thema's:
uitstraling appartementen,
uiterlijk balkons,
uitstraling laagbouw,
kleuren en materialen en
inrichting openbare ruimte

123 reacties geregistreerd.
Hierin komt naar voren:

ALGEMENE PUNTEN

- Passend in de omgeving en goed aansluiten op de bestaande dorpskern
- 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

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

2 – PARTICIPATIE

LAAGBOUWWONINGEN AAN DE RINGVAART



Rustige kleuren, landelijk, mooie natuurlijke stijl, wat past in het hele geheel.
Heeft een historisch en luxe uitstraling

MATERIALEN EN KLEUREN



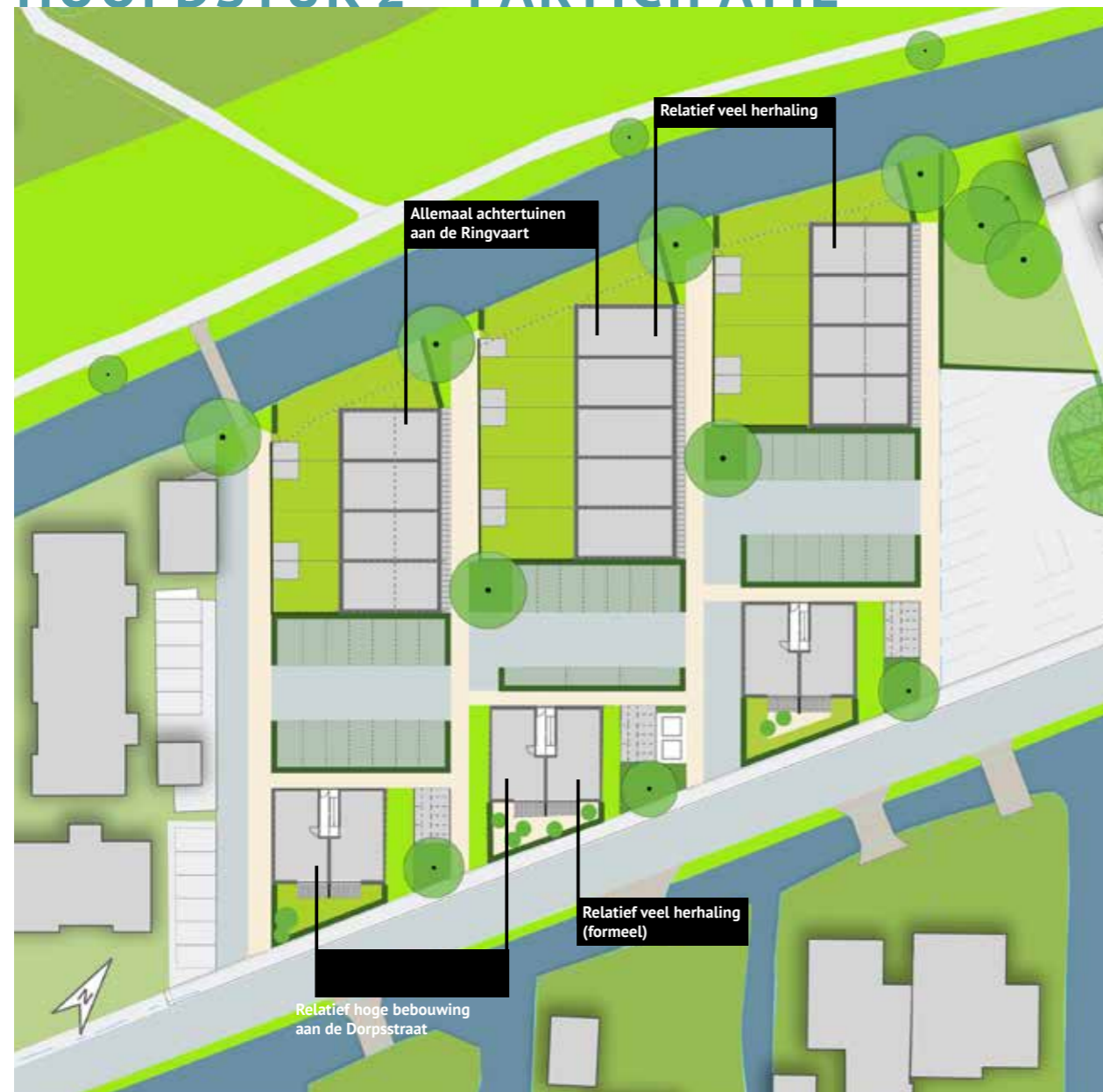
Frisse en natuurlijke kleuren, past bij Nieuwkoop.
Klassiek materiaalgebruik, passend bij de Dorpsstraat

UITSTRALING GROEN



Schaduw, natuurlijk maar ook netjes, ruimte voor bloemen
en vogels. Hoe meer groen hoe beter. Lokale flora en fauna.

HOOFDSTUK 2 – PARTICIPATIE



ERFGOEDCOMMISSIE EN OMWONENDEN

Erfgoedcommissie

Algemeen:

- Goede analyse
- Lovend over de doorzichten en kleine korrel

Zijde Dorpsstraat

- Concept 'voorhuis' aan Dorpsstraat met daarachter lage woningen is goed
- 'Voorhuis' is te groot t.o.v. Dorpsstraat
- Twee lagen met een goede kap wel passend
- Aandacht voor balkons

Zijde Ringvaart

- Groen karakter positief
- Veel achterkanten, risico van verrommeling
- Plan ook richten op deze zijde
- Hogere bebouwing mogelijk (parochiehuis)

Omwonenden

- Lager aan de zijde Dorpsstraat
- Balkons ook zijwaarts oriënteren

HOOFDSTUK 2 – PARTICIPATIE

VERBETERINGEN ONTWERP

Concept handhaven

- Herstel oude lintstructuur:
Kleine korrel met doorzichten
Voorkanten aan de Dorpsstraat

Zijde Dorpsstraat

- Goede groene voorzone
- Fietsenberging in groen bijgebouw
- Minder woningen per blok
Echte kap
- Oriëntatie wisselend, minder formeel;
Ook balkons op de zijkant gericht
- Geen uitstekende balkons bij de dakverdieping
- Senioren op de begane grond

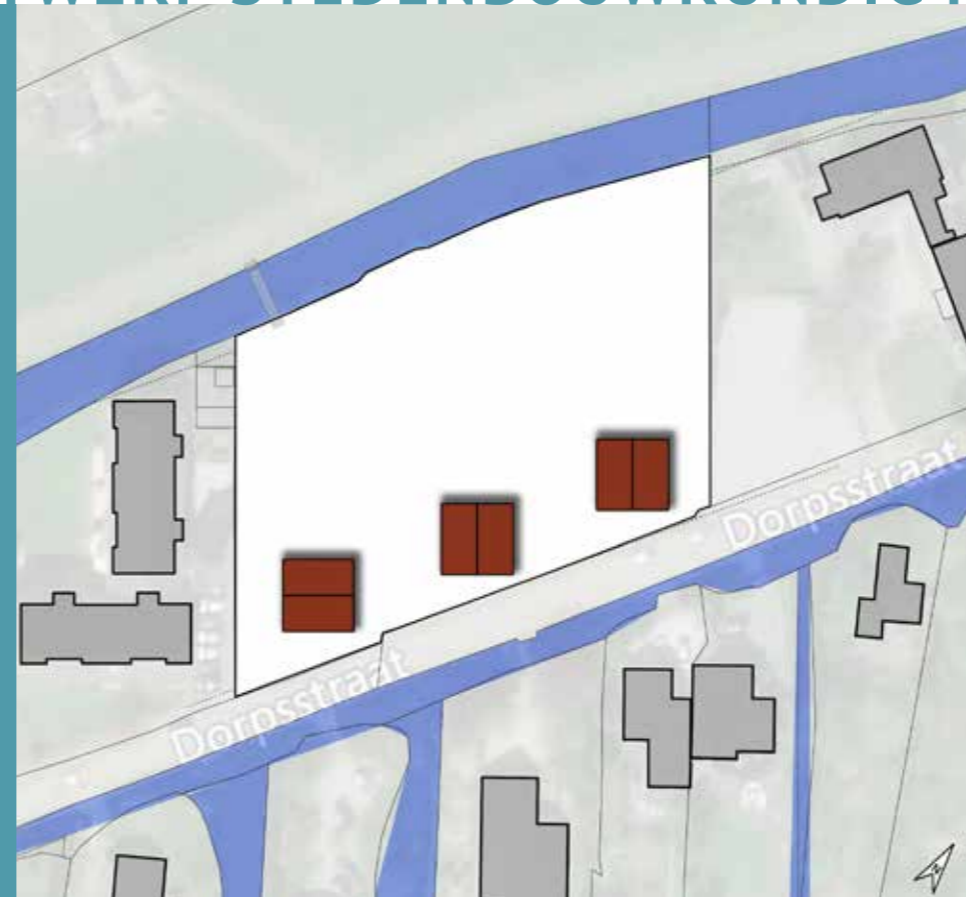
Zijde Ringvaart

- Groen, landelijk karakter behouden
- Een blok gedraaid en hoger (link Parochiehuis)
- Openbaar pleintje bij brug - route
- Voorkanten

HOOFDSTUK 3 – VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Kavelrichting en doorzichten



Kleine korrelgrootte aan de Dorpsstraat

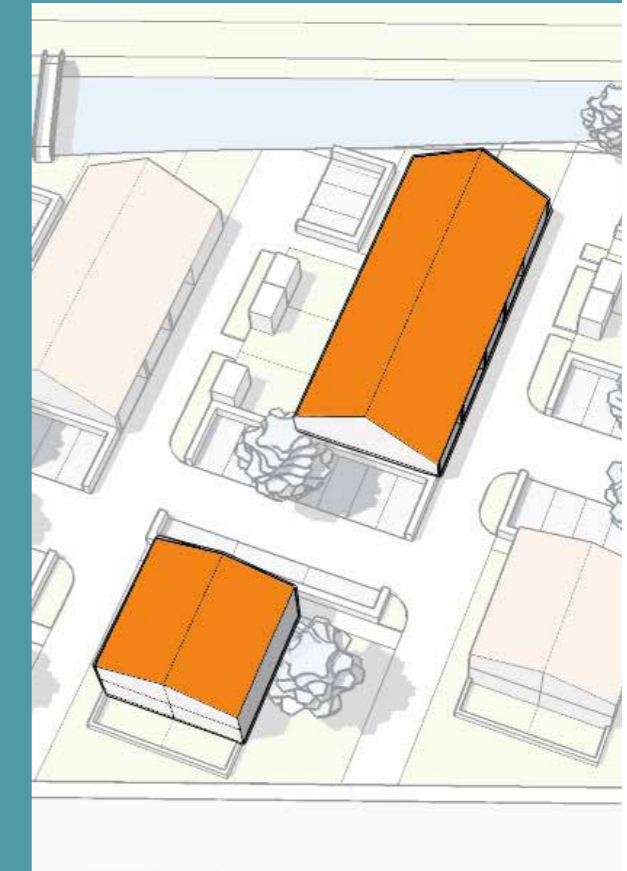
CONCEPT
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



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

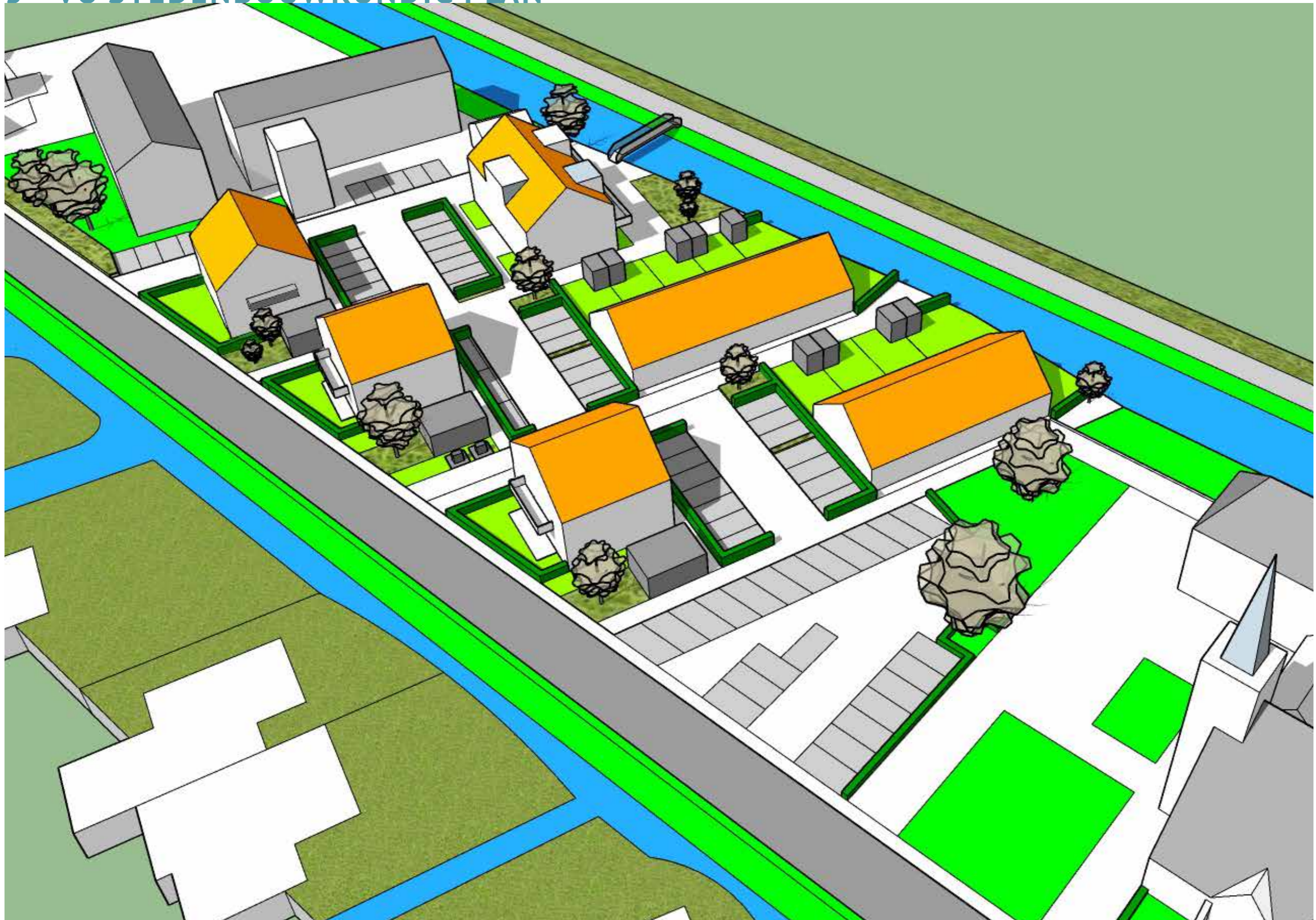


Parkeren verspreid en uit het zicht van openbare ruimte in
compacte parkeercoffers

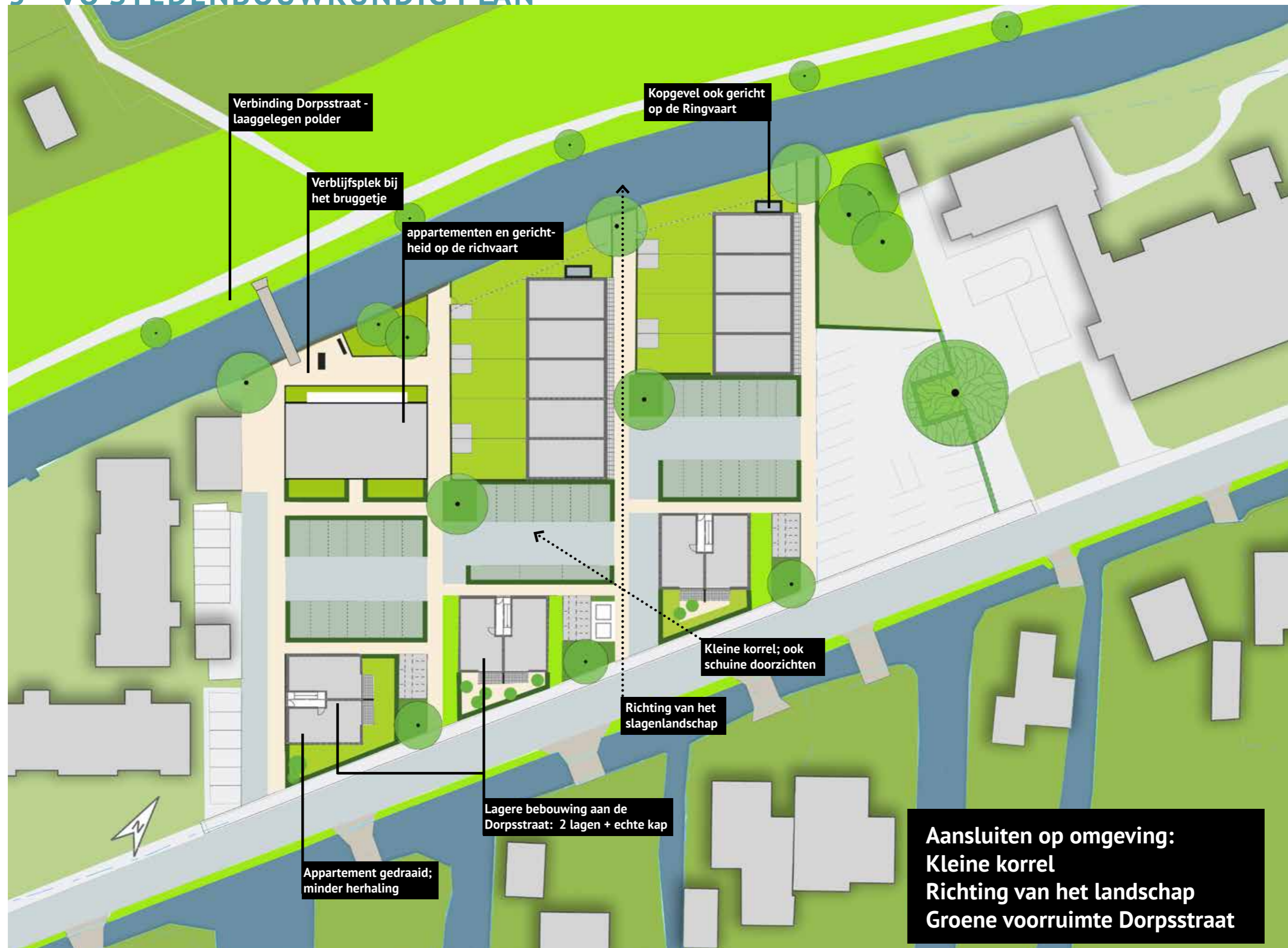


verschillende typologieën

3 - VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN



3 – VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN



3 – VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN

KWALITEITEN

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

WONINGEN 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 BRUG RINGVAART:

- Kleine korrelgrootte passend bij historisch lint
- 2 L + echte kap, waarbij in de kap ook appartementen worden gerealiseerd
- 22 appartementen

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

PARKEREN:

- In kleine, compacte parkeercoffers, uit het zicht van openbaar gebied en uit het zicht van de woning
- Hagen rond parkeercoffers
- 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 parkeerplaatsen

3 - VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Compacte volumes aan de Dorpsstraat
Groene inpassing aan de Dorpsstraat

3 – VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN - APPARTEMENTEN DORPSSTRAAT

KARAKTER DORPSSTRAAT T.P.V. DE LOCATIE

- Net buiten de echte dorpskern
- Dorpsstraat: grote verscheidenheid aan bebouwing
- Oostkant van de straat: sloot met groene oevers, brug of dammetje en vrijstaande huizen
- Westkant van de straat: panden met een wat grotere schaal, groene voorruimtes
- Het open, groene karakter van het Nieuwkoopse plassen-gebied duidelijk aanwezig

DE DRIE APPARTEMENTENGEBOUWEN

- Als onderdeel uit van de reeks van bebouwing aan de westkant van de Dorpsstraat
- De bebouwing volgt de richting van het landschap, waardoor de gebouwen zich enigszins losmaken van de straat.
- Een groene voorzone voor de appartementengebouwen zorgt voor een goede inpassing in het bestaande dorpslint.

Met kleine korrelgrootte, doorzichten, richting landschap en groene voorruimtes: oude lintstructuur hersteld



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



3 - VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN - BEBOUWING ZIJDE RINGVAART



3 – VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN - BEBOUWING ZIJDE RINGVAART



Passend bij het karakter van de Ringvaart

KARAKTER RINGVAART

- Veel groene tussenruimtes en kleinschalige bebouwing
- De bebouwing is uiteenlopend van aard
- Aan de westzijde Ringvaart: openbaar wandel- fietspad met breed groen talud richting de laaggelegen polder
- T.p.v. locatie: brug over de ringvaart
Koetshuisplantsoen verbonden met wandel- fietspad en laaggelegen polder

LAAGBOUWWONINGEN, KLEIN APPARTEMENTENBLOK

- Twee kleine stroken met rijwoningen en tuinen passend binnen het beeld Ringvaart
- Richting van het landschap en doorzichten
- Klein appartementenblok en openbaar pleintje:
Voorkanten, verblijfsplek, verbijzondering looproute



4 – SCHETSPLAN INRICHTING - CONCEPT



- Voetpaden in afwijkende verharding: ondersteuning karakteristieke richting
- Lijnen verbinden de groene plekken Dorpsstraat - Ringvaart
- Afscherming fietsenstalling
- Pleintje met groen aan het water aansluiting route, brug
- Bomen: karakteristieke groene beeld

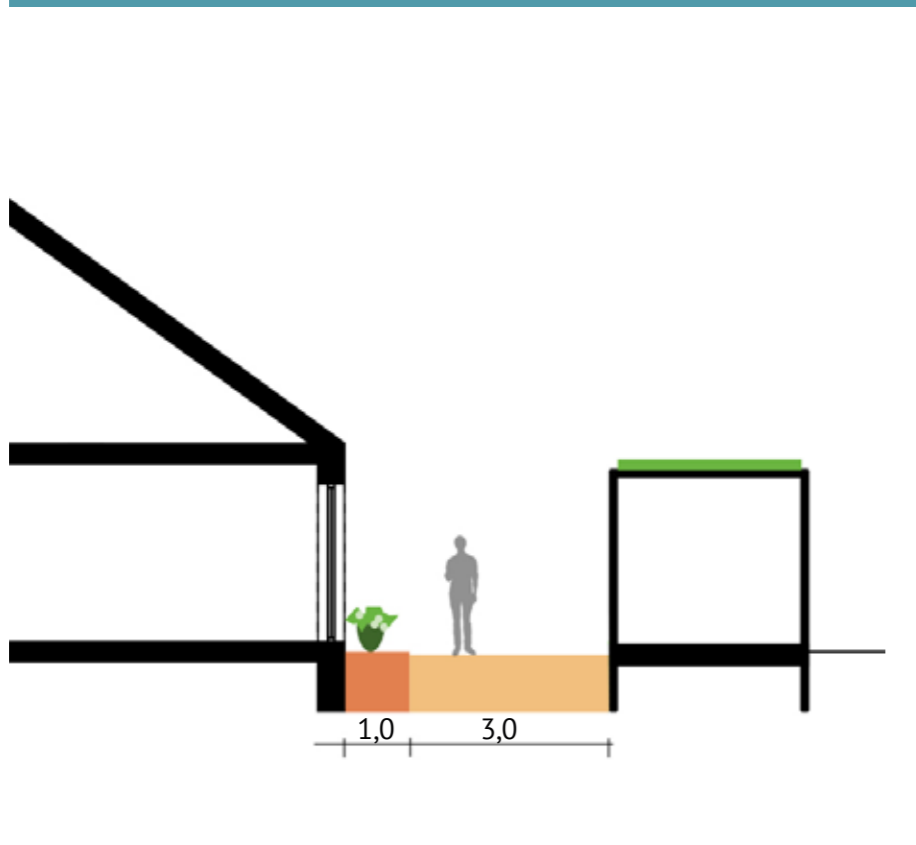


- Voortuinen bij de appartementen
- Basis: wintergroene haag
- Inrichting daarachter kan variëren
- Terras op begane grond goed inbedden
- Voortuin zoveel mogelijk groen - biodiversiteit en wateropvang
- Variatie in tuinrichting: onderscheid
- Tuin appartementen Ringvaart met laag muurtje; gelijk aan groenvak op het pleintje

4 – SCHETSPLAN INRICHTING - CONCEPT



- Intern gelegen parkeerplaats omzoomd door hagen
- Op enkele plekken zijn groenvakken met bomen



- Woonpaden: groen en vriendelijke ingerichting:
- Groene erfafscheidingen (gaas met klimop)
- Begroeide bergingen
- Aan voorzijde rijwoningen overgangszone tussen openbaar en privé
- Met afwijkende verharding:
Geveltuin of voor ruimte voor potten of bankjes

HOOFDSTUK 4 – SCHETSPLAN INRICHTING



5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - INTEGRALITEIT, PARTICIPATIE, ORIËNTATIE, HOOGTE



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



Referentiebeelden

Boven: statige uitstraling appartementengebouwen

Onder: landelijke uitstraling rijwoningen

INTEGRALITEIT

Samenhang oud - nieuw, historische richting en structuur en het karakteristieke landschap.

PARTICIPATIE

De principes afgeleid van de uitkomsten van de participatie.

ORIËNTATIE

Gebouwen gericht op: de Dorpstraat en Ringvaart
En verder op: dwarspaden en parkeerhof.

HOOGTE

Passend bij de dorpse schaal en maat.
Maximaal twee lagen met kap.

UITSTRALING

Appartementengebouwen: 'statige villa's' - participatie
Silhouet bepalend voor dat statige uiterlijk
Kpavorm belangrijk

Rijwoningen: laag en landelijke uitstraling, 'schuurwoningen'

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 de locatie
- Sfeervol, warm, een vertrouwd beeld
- Rustig en samenhangend
- Vriendelijk, passend bij het groene dorpslint

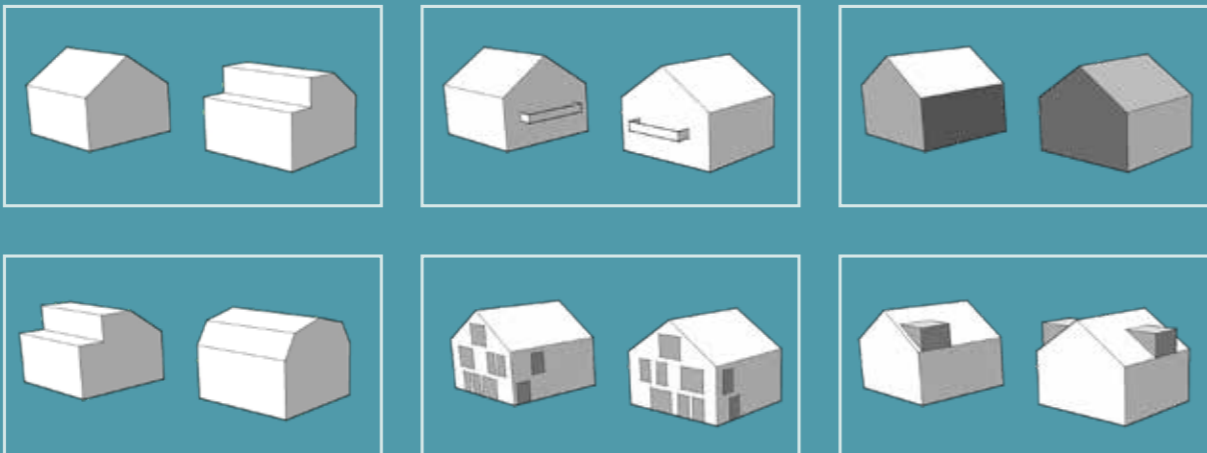
5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - SAMENHANG EN VERSCHILLEN



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



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



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

ARCHITECTUUR; EVENWICHT TUSSEN SAMENHANG EN VERSCHILLEN

Passend beeld totaal: rustige, terughoudende architectuur.

Enheid en differentiatie

- Het totale plan kent een grote samenhang waardoor een rustig beeld ontstaat
- Eenheid in materiaaltoepassing, kleur en vormgeving:
Gevels en daken met dezelfde of goed bij elkaar passende materialen
dezelfde tinten en dezelfde details
- Voldoende verschillen die zorgen voor kleinschaligheid en differentiatie:
gewenste dorpse beeld.

5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



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

- Geen grote contrasten in kleur of vorm
- De gebouwen hebben een monoliet karakter
- Materiaal- en kleurgebruik is terughoudend, geen felle kleuren of (te) grote contrasten
- Het beeld moet rustig blijven en passen in de dorpse setting

Gevels

- Metselwerk en/of hout
- Handvorm baksteen in zachte, natuurlijke rode of beige kleur, gemêleerd of in een sortering
- Hout, verduurzaamd hout, of een onderhoudsvrij materiaal op hout lijkend
- Natuurlijke uitstraling door (semi-) transparante afwerking

Daken

- Pannen
- Zonnepanelen: mee-ontworpen en zorgvuldig geplaatst; onderdeel architectuur.
- Dakdoorvoeren, schoorstenen e.d. gebundeld en zorgvuldig mee-ontworpen
- Kleur dakranden, boeiboorden, schoorstenen e.d.: moet goed bij de andere kleuren en materialen van gevel en dak passen

Kozijnen

- Hout en kunststof
- Rustige, lichte kleur

Detailering

- De details zijn robuust, terughoudend en zorgvuldig ontworpen
- Eenvoudige en krachtig

5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - APPARTEMENTGEBOUWEN



Voorbeelden appartementbebouwing, variatie in materiaalgebruik

BEELDKWALITEIT APPARTEMENTENGEBOUWEN

Gevels

- Materialen die goed passen bij de dorps sfeer
- Baksteen of hout, in rustige kleuren
- Materialen passen ook onderling goed bij elkaar
- Materialen die mooi verouderen
- Geen grote contrasten
- Zorgvuldige detaillering
- Dorpsstraat:
 - Afwisseling: variatie in verdeling, grootte en plaatsing gevelopeningen
 - Samenhang: zelfde kleuren en materialen van o.a. de kozijnen
- Zijgevel ook nadrukkelijk in beeld
 - Balkons kunnen ook aan deze gevel worden geplaatst
- Ringvaart:
 - Passend bij zowel andere appartementen als bij laagbouw Ringvaart (materialen, kleuren, kapvorm, gevelopeningen)

Kapvorm en dakvlak

- Schuine kap met herkenbare, krachtige vorm
- Manifesteert zich als één geheel
- Kap is ook woonverdieping, wel met minder woningen
- Voorgeschreven bouwhoogte; 2 lagen plus kap, max. goothoogte 6 meter
- Evt. dakkapellen hebben een forse maat (max 60% van de gevelbreedte) en staan op één van de gevels (gevelmateriaal doortrekken)

Differentiatie appartementen Dorpsstraat

- Moeten passen in het gevarieerde, kleinschalige beeld: afwisseling tussen de drie gebouwtjes
- Doel: levendig beeld zonder dat het te druk wordt, of samenhangend beeld zonder dat het te grootschalig wordt
- Variatie door:
 - Verschillende combinaties van dezelfde materialen
 - Variatie in silhouet (in beperkte mate)
 - Variatie in gevelopeningen.

5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - APPARTEMENTGEBOUWEN



Voorbeeld van gegroepeerde balkons



Voorbeeld groene uitsraling fietsenberging

VERVOLG BEELDKWALITEIT APPARTEMENTENGEBOUWEN

Balkons

- Ruime, goed bruikbare balkons
- Uitpandige balkons op 1ste verdieping, zorgvuldig mee-ontworpen
- Qua kleur en materiaal passen ze goed bij het geheel
- Balustrade: voldoende bescherming tegen inkijk + tegelijkertijd uitzicht
- Balkons worden in de gevel gecombineerd en gegroepeerd (rustig beeld)

Bergingen

- Fietsenbergingen maken onderdeel uit van landschappelijke inrichting
- Gevels met hout bekleed, afwerking naturel
- Toepassing van groen: planten rondom en sedumdak
- Bergingen appartementen Ringvaart in het hoofdvolume opgenomen

Maximale grootte footprint appartementen aan de Dorpsstraat

- Garantie groene voorruimtes, tussenruimtes en de zichtlijnen:
Max. grootte van de footprint: circa 11 m diep en circa 12,5 m breed

5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - LAAGBOUWWONINGEN



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

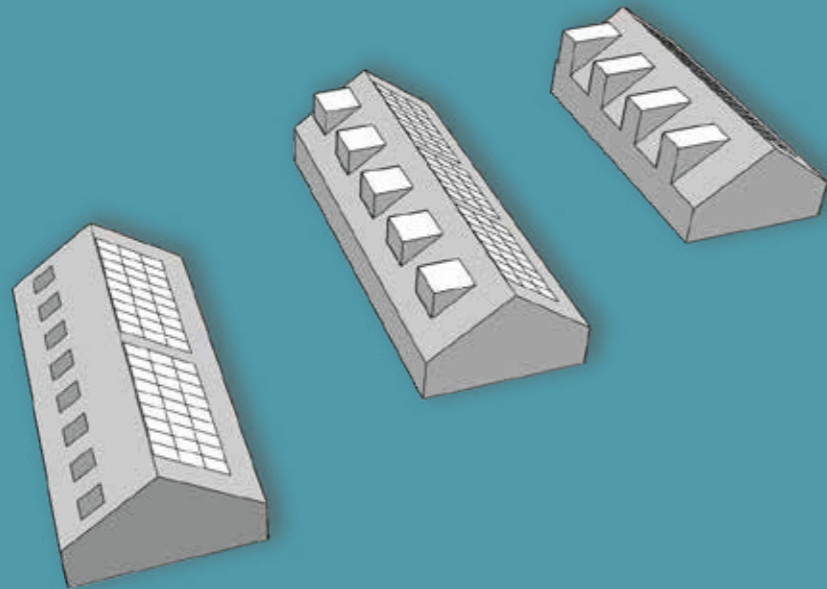
Eenheid en variatie

- Bebouwing passend aan de Ringvaart
- Van oudsher achterkanten van percelen met schuren of andere functionele gebouwen in een groene setting;
- De twee blokjes met laagbouwwoningen spelen hierop in
- Rustige en samenhangende beeld:
Blokjes horen duidelijk bij elkaar; zijn nagenoeg hetzelfde.
- Enige variatie door:
 - Variatie in materiaalgebruik (grote vlakken, hele gevels)
 - Variatie in nokrichting en kapvorm
 - Variatie in gevelopening
 - (Subtiele) variatie in de kopgevels.

Gevels

- Rustige regelmaat in compositie
- Eenvoudige en mooi verouderende materialen in rustige kleuren
- Beperkt palet aan kleuren en materialen
- Verschillende combinaties mogelijk
- Kleuren en materialen passen goed bij elkaar, geen grote contrasten
- Rustige en samenhangende beeld:
 - Gevel uit één materiaal of toepassen van grote vlakken
 - Gebruik maken van dezelfde kleuren en materialen
- Afwisselend beeld:
 - Variatie in de verdeling, grootte en plaatsing van gevelopeningen
- Ook aandacht voor de kopgevels, vooral die aan de waterkant:
 - (wat grotere) raamopeningen en gebruiksruimtes
 - Op de begane grond uitbouwen mogelijk, let wel: waterschapszone
 - Op de uitbouwen evt. balkons
 - Verlevendiging door kleine verschillen in de kopgevels

5 – BEELDKWALITEIT BEBOUWING - LAAGBOUWWONINGEN



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

Kapvorm en dakvlak

- Krachtige, landelijke vorm zonder uitstekende bouwdelen
- Dak vormt één geheel met de rest van het volume, zonder overstekken aan kopgevels of achtergevel

Dakkapellen, dakramen en pv-panelen

- Rustig beeld:
Voor het hele plan één keuze voor of dakramen of dakkapellen: beide rijtjes hebben 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 verdiepingsvloer
- 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
- Rondom een ruime rand, groter of gelijk aan 1 m
- De panelen worden als één groot, regelmatig vlak geplaatst of evt. in zo weinig mogelijk grote vlakken.

Bergingen

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

6 – BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



Achterzijde laagbouwwoningen
Zoveel mogelijk groen begroeid

Voorzijde laagbouwwoningen
Overgangzone in afwijkend
materiaal
Met potten en bankjes



Appartementen
Voortuinen met robuuste haag op overgang met openbaar gebied
Daarachter verschillende (groene) inrichtingen

LAAGBOUWWONINGEN

Woonpaden, voorzijde laagbouwwoningen

- Overgangzone openbaar-privé in een afwijkend materiaal; formaat en kleurtint
- In te richten als geveltuin of met potten

Woonpaden, achterzijde laagbouwwoningen

- Erfafscheiding en bergingen zoveel mogelijk met groen vormgeven (bijvoorbeeld klimophaag)
- Hoogte erfafscheiding maximaal 1,50 m.

APPARTEMENTEN

- Op grens openbaar gebied: wintergroene haag
- Binnen de haag: groene tuin-inrichting
- Terrassen grenzend aan woningen: verhard
Evt. overige verharding: waterdoorlatend zoals grind
- Beplanting: bloeiend en/of besdragend

FIETSENBERGING

- Groene wanden en dak

6 – BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



Rijbaan en voetgangersstrook: zelfde kleurtoon, afwijkend van tint



Parkeerplaats met deels open bestrating



Vnl. wintergroene en bloeiende heesters in de beplantingsvakken langs de Dorpsstraat en op de parkeerplaats. Bomen met accenten zoals bijvoorbeeld bloei, bes of blad. Aantrekkelijkheid voor mens, insecten en vogels.



Referentie zitplek bij het water bij het pleintje voor de brug



VERHARDING

- Voetgangerspaden: tintverschil met rijbaanverharding
- Parkeerplaatsen waterdoorlatend, grind of grasstenen

GROEN

Dorpstraatzijde

- Bloem- en/of besrijk t.b.v. vogels en insecten
- Wisselend van sortiment basis van wintergroene heesters
- Heesters voor afscherming fietsenbergingen
- Grasbermen naast appartementen
- Bomen van diverse soorten en grootte

Middengebied

- Hagen deels bladhoudend of wintergroen
- Beplantingsvakken: bloem- en/of besrijk t.b.v. van vogels en insecten
- Bomen van diverse soorten en grootte

Ringvaart

- Plekken extensief beheerd en bloemrijk
- Bomen passend bij waterbeeld

VERLICHTING

- Het kleinschalige versterken: paaltop verlichting

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.

7 - DUURZAAMHEID

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 aanbrenge 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.

7 - 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.

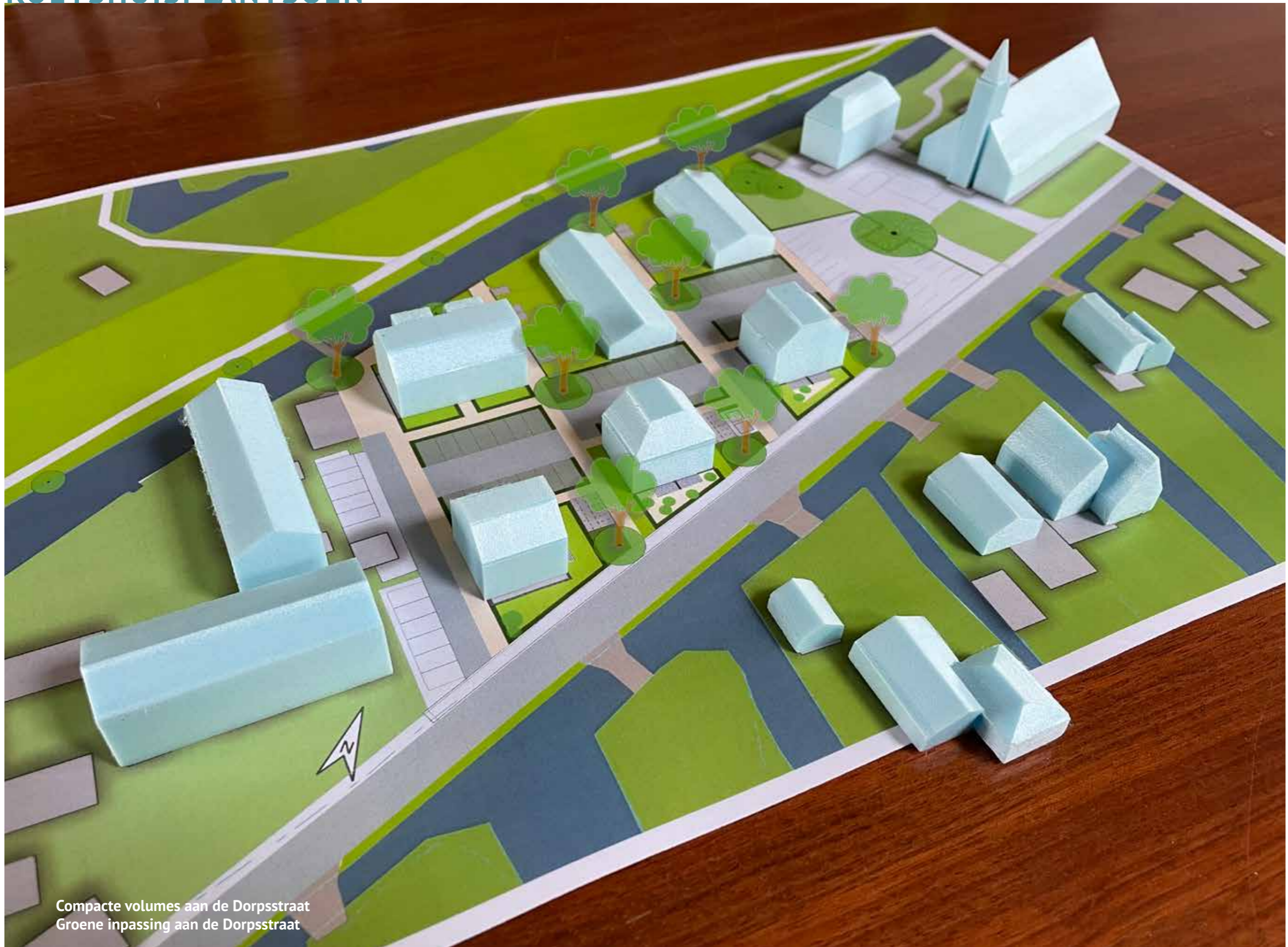
MOBILITEIT

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.

KOETSHUISPLANTSOEN



KOETSHUISPLANTSOEN



Compacte volumes aan de Dorpsstraat
Groene inpassing aan de Dorpsstraat