IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

NIEUWVEEN, DE KLEINE VERWONDERING

11 APRIL 24
23100-T

INHOUDSOPGAVE

RUIMTELIJKE CONTEXT 3
ONTWIKKELING VAN DE PLEK ... 3
BESTEMMINGSPLAN 8
BESTEMMINGSPLAN ‘DE KLEINE VERWONDERING’ ... 8
PRINCIPES 9
RUIMTELIJKE PRINCIPES ... 9
6 SCENARIO’S 10
SCENARIO 1 - GRONDGEBONDEN 12
PROGRAMMATISCHE VERKENNING ... 12
PROGRAMMA ... 13
PARKEERBALANS ... 14
RUIMTEGEBRUIK ... 15
SCENARIO 2 16
PROGRAMMATISCHE VERKENNING ... 16
PROGRAMMA ... 17
PARKEERBALANS ... 18
RUIMTEGEBRUIK ... 19
SCENARIO 3 20
PROGRAMMATISCHE VERKENNING ... 20
PROGRAMMA ... 21
PARKEERBALANS ... 22
RUIMTEGEBRUIK ... 23
SCENARIO 4 24
PROGRAMMATISCHE VERKENNING ... 24
PROGRAMMA ... 25
PARKEERBALANS ... 26
RUIMTEGEBRUIK ... 27
INSPIRATIEBEELD HOSPICE IN SCHAGEN ... 28
SCENARIO 5 29
PROGRAMMATISCHE VERKENNING ... 29
PROGRAMMA ... 30
PARKEERBALANS ... 31
RUIMTEGEBRUIK ... 32
SCENARIO 6 33
PROGRAMMATISCHE VERKENNING ... 33
PROGRAMMA ... 34
PARKEERBALANS ... 35
RUIMTEGEBRUIK ... 36
STEDENBOUWKUNDIG ADVIES 37
BIJLAGE 38
NOTA PARKEERNORMEN GEMEENTE NIEUWKOOP 2021 ... 39
PLATTEGROND GROUPCARE (BEGANE GROND) ... 40

CONTACTGEGEVENS

Ruben Fila ruben@imoss.nl
Serge Vonk serge@imoss.nl

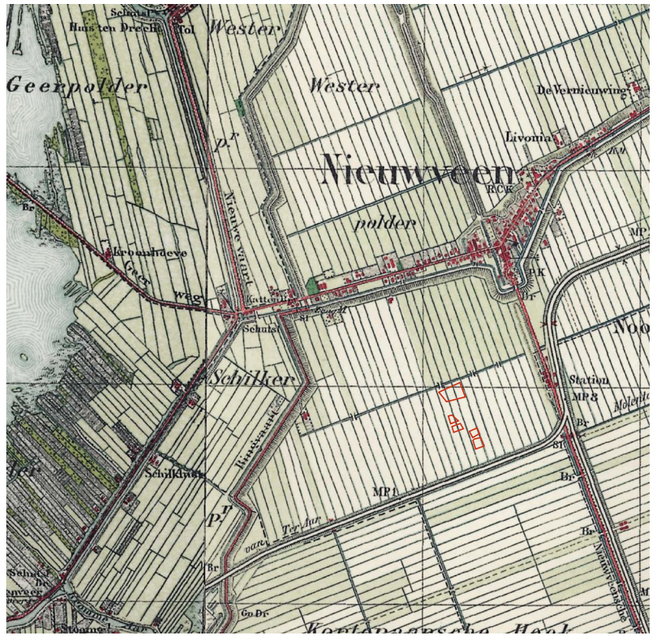
Telefoonnummer 033 448 15 46

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

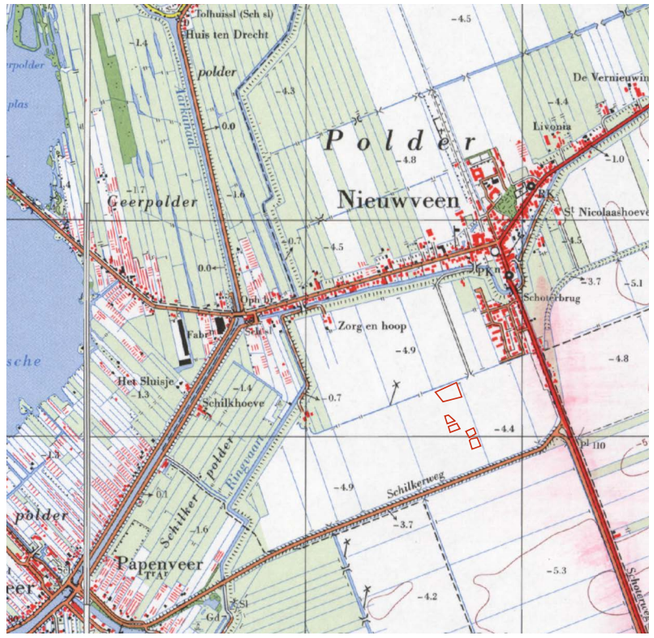
RUIMTELIJKE CONTEXT

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

Om de ruimtelijke structuren en omgeving van nu te begrijpen helpt het vaak om terug te kijken hoe een gebied is ontstaan. De ontwikkeling van Nieuwveen hangt sterk samen met de landschappelijke ondergrond. Dit veen is grotendeels ontgonnen en resulteerde in een rationeel slagenlandschap, dat geschikt werd gemaakt voor agrarisch gebruik. Na de ruilverkaveling (1970) ontstonden grotere percelen en deze structuur vormde de basis voor de eerste uitbreidingen in de polder (Schoterveld). Dit is in een aantal fases gerealiseerd met een typische ervenstructuur. Latere uitbreidingen zoals de Verwondering kennen een ruimere opzet van groen en water om een aantal wooneilanden heen. Zo geven de verschillende structuren van het gebied de tijdsgeest weer.



1922: Dijklint en agrarische polder



1970: Schaalvergroting polderlandschap en eerste uitbreidingen



1999: Dijklint en agrarische polder



2022 Nieuwe uitbreidingen

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

- De bebouwingsstructuur van Nieuwveen bestaat uit het dijklint op hoogte langs de dijk, en uitbreidingswijken in de polder
- Deze uitbreidingen zijn in een aantal stappen gerealiseerd (ca. 1960, 1980 en na 2000).



Projectnaam:	Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	11 april 2024
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina:	4

RUIMTELIJKE CONTEXT
ONTWIKKELING VAN DE PLEK

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Projectnaam:	Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	11 april 2024
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina:	5

RUIMTELIJKE CONTEXT

NIEUWVEEN IN BEELD

N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 6

RUIMTELIJKE CONTEXT

NIEUWVEEN IN BEELD

N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

*De oppervlaktes in de naastgenoemende plangebieden zijn gebaseerd op de **kadastrale grenzen**. Deze vlakken wijken af ten opzichte van de het bestemmingsplan (zie volgende pagina).*



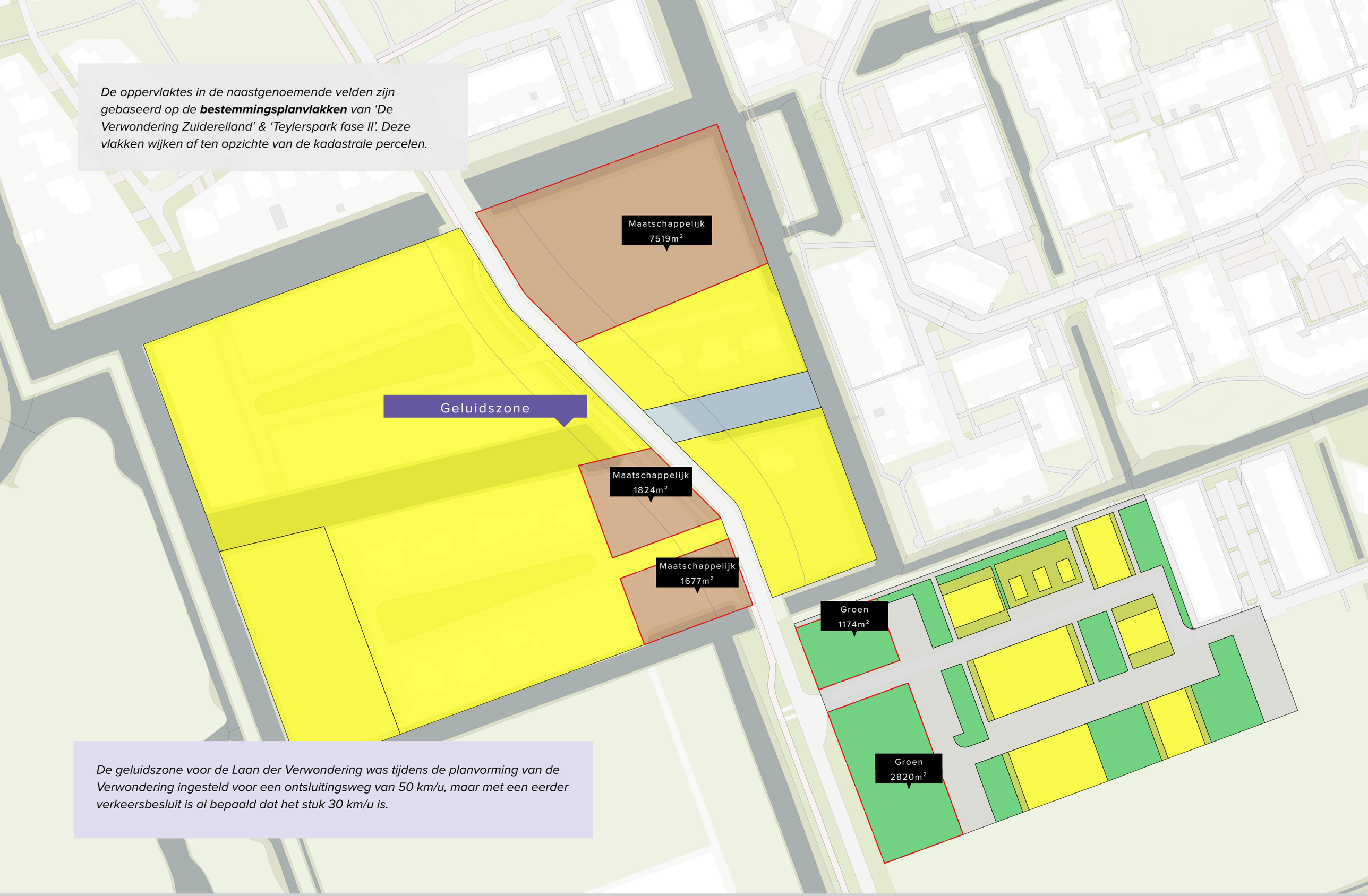
Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 7

RUIMTELIJKE CONTEXT
5 PLANLOCATIES

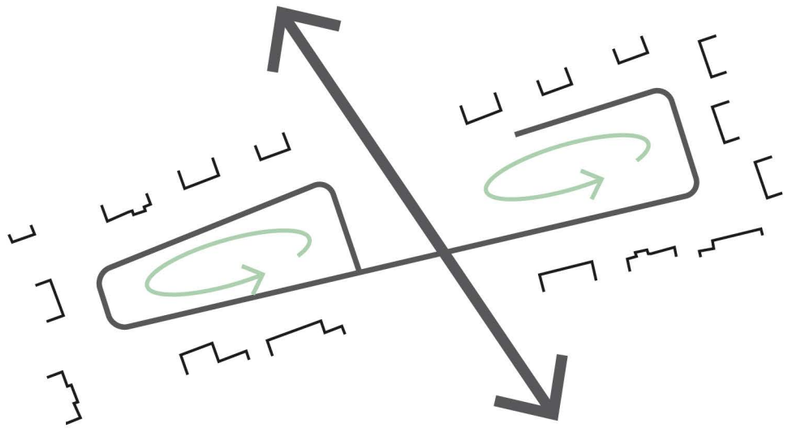
N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

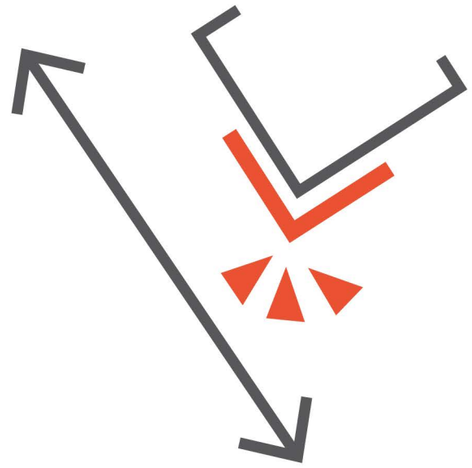
*De oppervlaktes in de naastgenoemende velden zijn gebaseerd op de **bestemmingsplanvlakken** van 'De Verwondering Zuidereiland' & 'Teylerspark fase II'. Deze vlakken wijken af ten opzichte van de kadastrale percelen.*



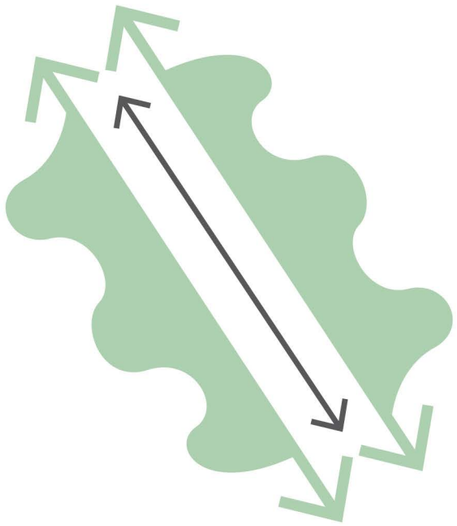
De geluidszone voor de Laan der Verwondering was tijdens de planvorming van de Verwondering ingesteld voor een ontsluitingsweg van 50 km/u, maar met een eerder verkeersbesluit is al bepaald dat het stuk 30 km/u is.



Aansluiten op de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II



Representatieve zijde georiënteerd op de ‘Laan der Verwondering’



Groenruimte rondom ‘Laan der Verwondering’ behouden en versterken



SCENARIO 1

GRONDGEBONDEN

37 WONINGEN



SCENARIO 2

GRONDGEBONDEN, APPARTEMENTEN SOCIAAL

EN HOSPICE

54 WONINGEN

+

1 HOSPICE



SCENARIO 3

GRONDGEBONDEN EN APPARTEMENTEN SOCIAAL

47 WONINGEN

Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 10

6 SCENARIO'S

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



SCENARIO 4

MAATSCHAPPELIJK ZORGCLUSTER

38 WONINGEN

+

1 HOSPICE



SCENARIO 5

MAATSCHAPPELIJK ZORGCLUSTER

15 WONINGEN

+

1 ZORGCENTRUM (INCLUSIEF HOSPICE)



SCENARIO 6

HOFWONINGEN (LEVENSLOOPBESTENDIG)

31 WONINGEN

(WAARVAN 19 LEVENSLOOPBESTENDIG)



SCENARIO 1 - GRONDGEBONDEN

Luxe woning aan het water

Parkeren zorgvuldig ingepast

Rijwoningen met achterpaden tussen de woningen

Rug aan rug typlogie als bijzonder element

Mogelijke verbinding met bestaande wijk?

Doorzetten groenstructuur Laan der Verwondering

Aansluiten op de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II

Markante woning als ‘Entree van Teylerspark II’

CONCLUSIE:

In scenario 1 wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aangesloten op de stedenbouwkundige opzet en de bouwhoogte van de directe omgeving. Dit scenario biedt een grote mix aan woningaanbod, waarbij tevens een groot deel van deze woningen met hun achtertuin grenzen aan het water. Centraal in perceel A wordt een bijzondere special in de vorm van een Rug aan Rug woningen toegepast. Met de wens om ook levensloopbestendige / seniorenwoningen toe te voegen, bieden deze Rug-aan-Rug woningen kansen voor deze doelgroep. Op de accentlocaties langs de Laan der Verwondering zijn vrijstaande woningen en tweekappers georiënteerd. Hiermee wordt aangesloten op het concept van ‘De Verwondering’. Daarnaast dienen de woningen op perceel D en E als nieuwe toekomstige entree van de wijk ‘Teylerspark II’.

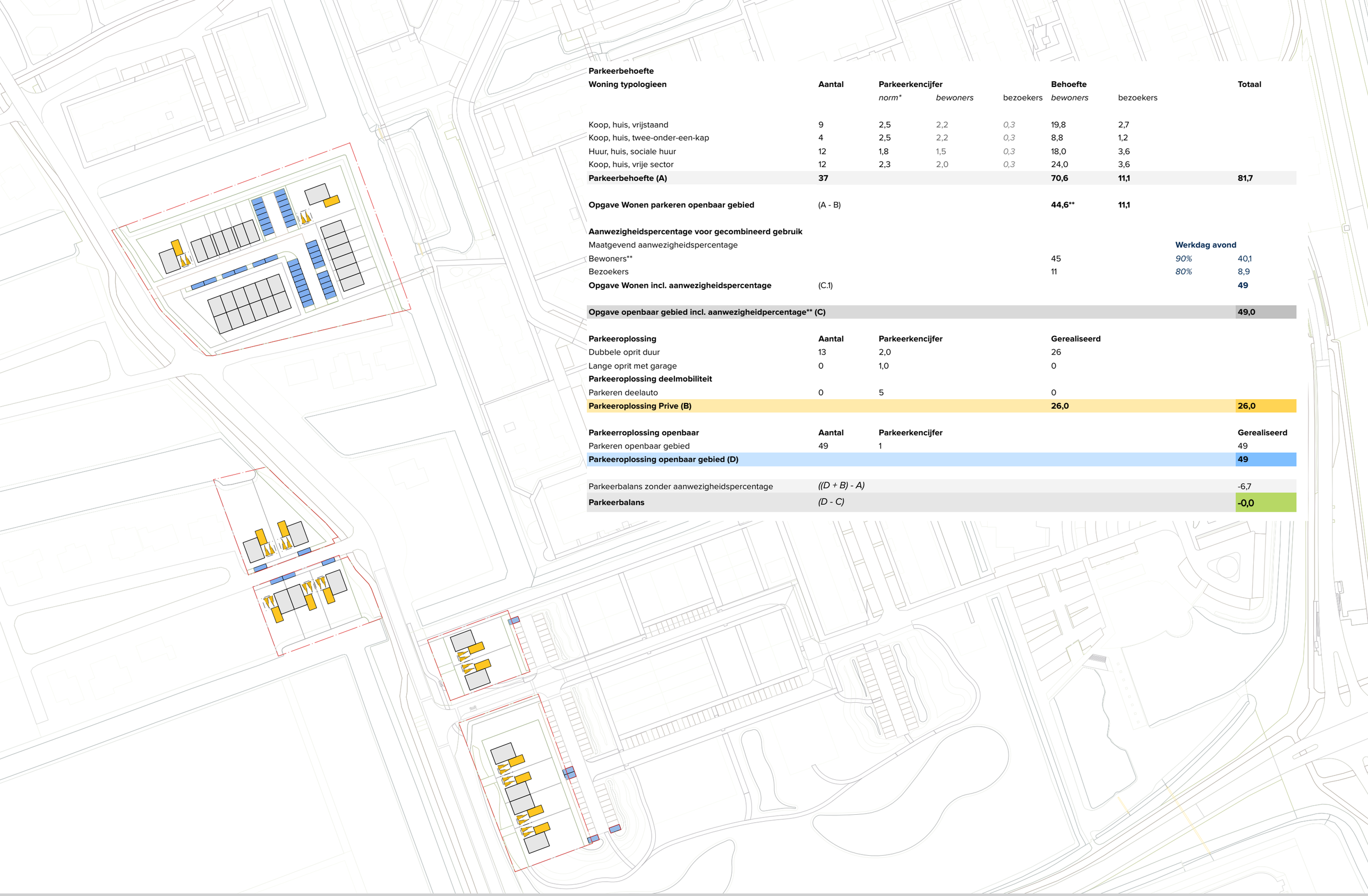
PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	**(%)**
SOCIAAL	**12**	**32%**
GRONDGEBONDEN	12	32%
Rug aan rug (±51m2 gbo)	8	22%
Rug aan rug hoek (±52m2 gbo)	4	11%
MIDDEN	**12**	**32%**
GRONDGEBONDEN	12	32%
Rijwoning 4,5m (±84m2 gbo)	4	11%
Rijwoning 4,5m hoek (±92m2 gbo)	2	5%
Rijwoning 5,1m (±95m2 gbo)	4	11%
Rijwoning 5,1m hoek (±96m2 gbo)	2	5%
VRIJ INVULBAAR	**13**	**35%**
GRONDGEBONDEN	13	35%
Twee onder één kap (±112m2 gbo excl. garage)	4	11%
Vrijstaand (±122m2 gbo excl. garage)	9	24%
Totaal aantal woningen	**37**	**100%**

Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking

Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 13

SCENARIO 1
PROGRAMMA

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer** *norm**	*bewoners*	bezoekers	**Behoefte** *bewoners*	bezoekers	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	9	2,5	2,2	*0,3*	19,8	2,7	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	2,5	2,2	*0,3*	8,8	1,2	
Huur, huis, sociale huur	12	1,8	1,5	*0,3*	18,0	3,6	
Koop, huis, vrije sector	12	2,3	2,0	*0,3*	24,0	3,6	
Parkeerbehoefte (A)	**37**				**70,6**	**11,1**	**81,7**
Opgave Wonen parkeren openbaar gebied	(A - B)				**44,6****	**11,1**	

Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik			
Maatgevend aanwezigheidspercentage		**Werkdag avond**	
Bewoners**	45	*90%*	40,1
Bezoekers	11	*80%*	8,9
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage	(C.1)		**49**
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**			**49,0**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
Dubbele oprit duur	13	2,0	26	
Lange oprit met garage	0	1,0	0	
Parkeeroplossing deelmobiliteit				
Parkeren deelauto	0	5	0	
Parkeeroplossing Prive (B)			**26,0**	**26,0**

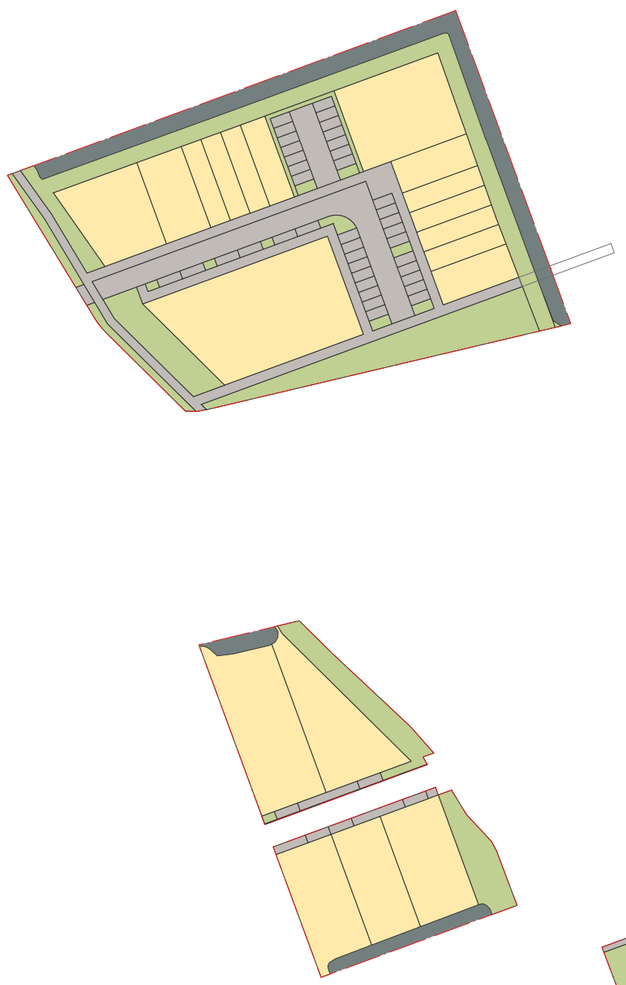
Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	49	1	49
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**49**

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-6,7
Parkeerbalans	*(D - C)*	**-0,0**

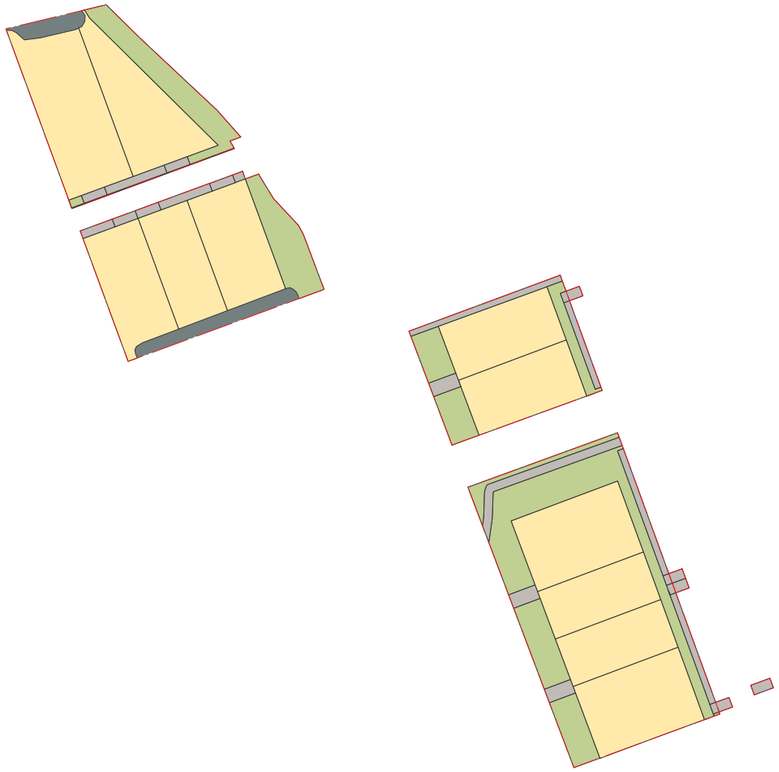
Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 14

SCENARIO 1
PARKEERBALANS

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



	Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
	Groen	3.542 m2	23%
	Water	958 m2	6%
	Verharding	2.557 m2	17%
	Uitgeefbaar	8.397 m2	54%
	Oppervlakte plangebied	15.447 m2	100%





SCENARIO 2 - GRONDGEBONDEN, SOCIALE APPARTEMENTEN EN HOSPICE

Sociale appartementen aan het water

Mogelijke verbinding met bestaande wijk?

Hospice ingepast in een parkachtige setting

Doorzetten groenstructuur Laan der Verwondering

Aansluiten op de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II

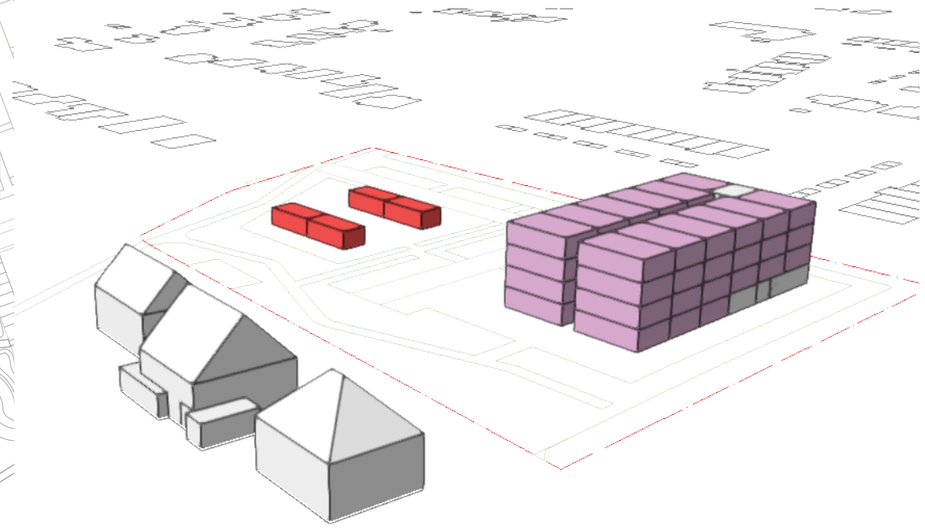
Markante woning als ‘Entree van Teylerspark II’

CONCLUSIE:

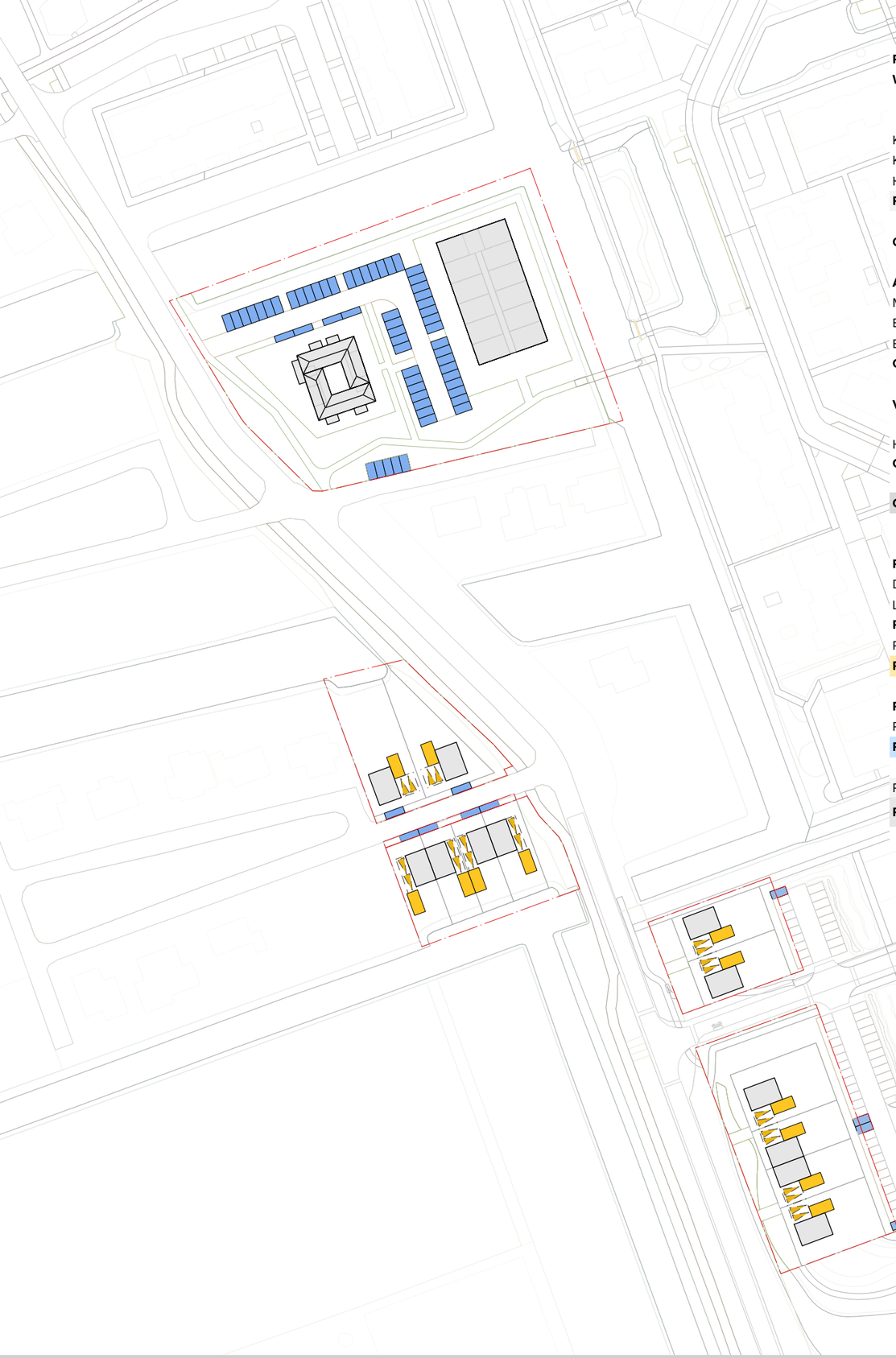
Scenario 2 wijkt vanuit stedenbouwkundig oogpunt af van de stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving. Het speelt in op de vraag naar meer sociale woningbouw binnen Nieuwveen. Perceel A wordt benut voor een appartementencomplex in combinatie met een Hospice (of kinderdagopvang), waarmee invulling wordt gegeven aan deze behoefte vanuit het dorp. Het appartementengebouw staat 35 meter vrij (zie stippellijn) ten opzichte van de omliggende bebouwing. In vergelijking met andere scenario’s constateren we dat het volume wat massaler is. Het sociale appartementengebouw is 4 bouwlagen hoog. Op de accentlocaties langs de Laan der Verwondering zijn voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers georiënteerd, waarmee wordt aangesloten op de maat en dichtheid van De Verwondering en vormen ze tegelijkertijd een nieuwe entree voor ‘Teylerspark II’.

	PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	**(%)**
	SOCIAAL	**42**	**78%**
	APPARTEMENTEN	42	78%
	Appartement sociaal (±48m2 gbo)	42	78%
	VRIJ INVULBAAR	**12**	**22%**
	GRONDGEBONDEN	12	22%
	Twee onder één kap (±112m2 gbo excl. garage)	6	11%
	Vrijstaand (±122m2 gbo excl. garage)	6	11%
	Totaal aantal woningen	**54**	**100%**
	Voorzieningen	**Aantal**	**Oppervla**
	Totaal		**161 m2**
	Hospice (4 bedden)	1	161 m2

Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking



3D aanzicht Perceel A



Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer** *norm**	*bewoners*	bezoekers	**Behoefte** *bewoners*	bezoekers	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	6	2,5	2,2	*0,3*	13,2	1,8	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	2,5	2,2	*0,3*	13,2	1,8	
Huur, appartementen, sociaal	42	1,6	1,3	*0,3*	54,6	12,6	
Parkeerbehoefte (A)	**54**				**81,0**	**16,2**	**97,2**
Opgave Wonen parkeren openbaar gebied	(A - B)				**61****	**16,2**	
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik							
Maatgevend aanwezigheidspercentage							**Werkdag avond**
Bewoners**					61		*90%* 54,9
Bezoekers					16		*80%* 13,0
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage	(C.1)						**68**

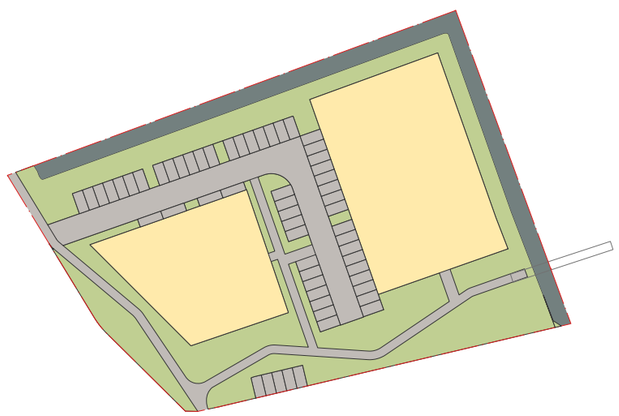
Voorzieningen		**Parkeerkencijfer** *norm**	bezoekers	**Behoefte** *totaal*	bezoekers	**Werkdag avond**
Hospice (aantal bedden incl. personeel)	4	0,7		3	0	*10%* 0
Opgave Voorzieningen incl. aanwezigheidspercentage	(C.2)			3		**0**

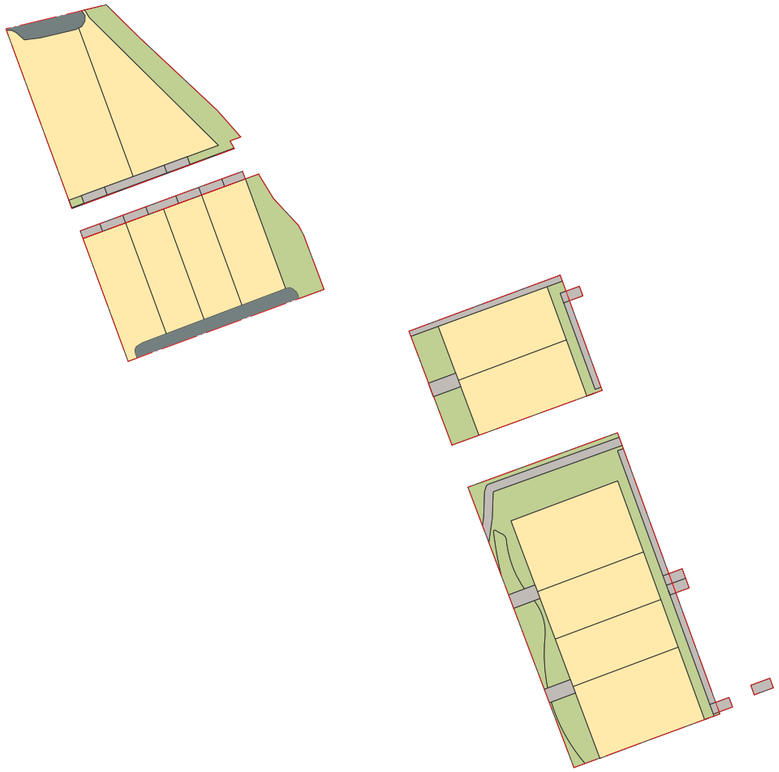
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**	**68,1**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Dubbele oprit duur	8	2,0	16
Lange oprit met garage	4	1,0	4
Parkeeroplossing deelmobiliteit			
Parkeren deelauto	0	5	0
Parkeeroplossing Prive (B)			**20,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	69	1	69
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**69**

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-11,0
Parkeerbalans	*(D - C)*	**0,9**





	Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
	Groen	4.373 m2	28%
	Water	958 m2	6%
	Verharding	2.467 m2	16%
	Uitgeefbaar	7.649 m2	50%
	Oppervlakte plangebied	15.447 m2	100,0%



SCENARIO 3 - GRONDGEBONDEN & SOCIALE APPARTEMENTEN

Grondgebonden woningen georiënteerd aan het water

Mogelijke verbinding met bestaande wijk

Sociale appartementen ingepast in een parkachtige setting

Doorzetten groenstructuur Laan der Verwondering

Aansluiten op de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II

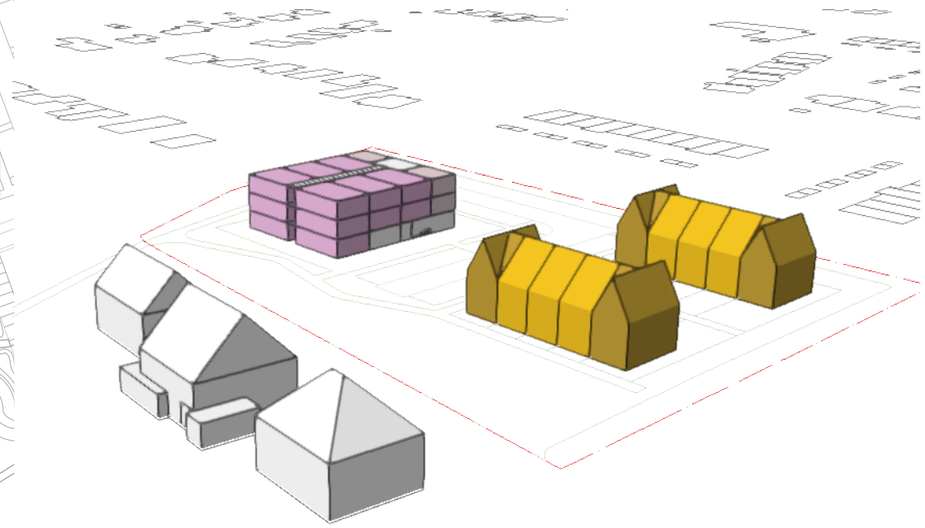
Levensloopbestendige woningen met vrij uitzicht op groen

CONCLUSIE:

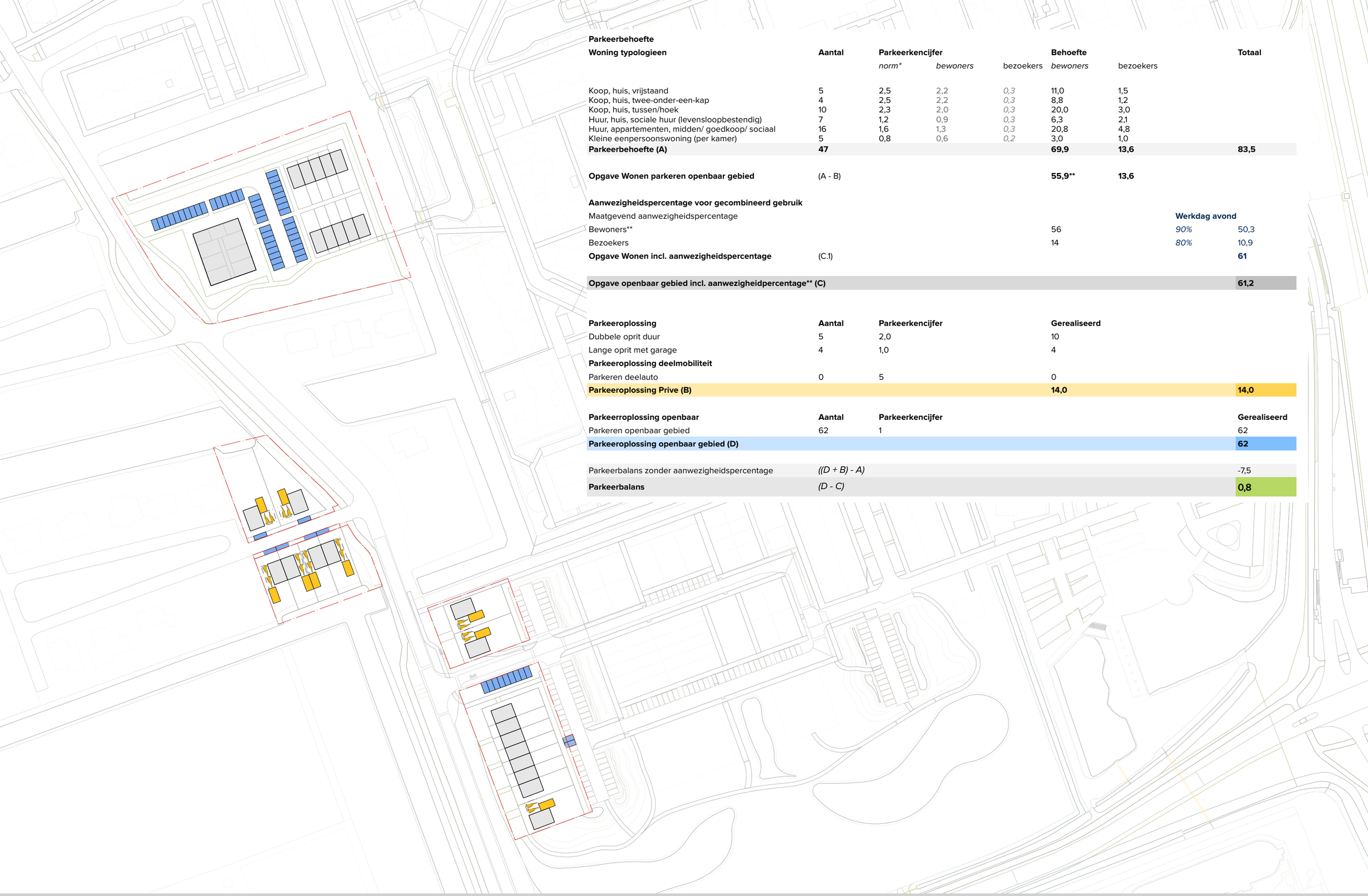
Scenario 3 wijkt vanuit stedenbouwkundig oogpunt af van de stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving. Het speelt in op de vraag naar meer sociale woningbouw binnen Nieuwveen. Perceel A wordt benut voor een appartementencomplex met sociale woningbouw in combinatie met rijwoningen. Het appartementengebouw staat 32 meter vrij (zie stippellijn) ten opzichte van de bestaande bebouwing, en is in vergelijking met scenario 2 wat kleiner in volume (3 bouwlagen hoog ten opzicht van 4 bouwlagen in scenario 2) . Aan de zuidzijde van perceel A is er een optie tot een voetgangersbrug en ontstaat hierdoor een groene verbinding. Langs de Laan der Verwondering zijn voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers georiënteerd, waarmee wordt aangesloten op het concept van De Verwondering en vormen ze tegelijkertijd een nieuwe entree voor ‘Teylerspark II’. Perceel E leent zich om in te spelen op de vraag naar levensloopbestendige woningen binnen Nieuwveen.

PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	**(%)**
SOCIAAL	**28**	**60%**
GRONDGEBONDEN	7	15%
Rijwoning levensloopbestendig (±112m2 gbo)	5	11%
Rijwoning levensloopbestendig hoek (±112m2 gbo)	2	4%
APPARTEMENTEN	21	45%
Studio eenpersoons (±30m2 gbo)	5	11%
Appartement sociaal (±49m2 gbo)	16	34%
MIDDEN	**10**	**21%**
GRONDGEBONDEN	10	21%
Rijwoning 5,1m (±95m2 gbo)	6	13%
Rijwoning 5,1m hoek (±96m2 gbo)	4	9%
VRIJ INVULBAAR	**9**	**19%**
GRONDGEBONDEN	9	19%
Twee onder één kap (±112m2 gbo excl. garage)	4	9%
Vrijstaand (±122m2 gbo excl. garage)	5	11%
Totaal aantal woningen	**47**	**100%**

Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking



3D aanzicht Perceel A



Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	bezoekers	*bewoners*	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	5	2,5	2,2	*0,3*	11,0	1,5	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	2,5	2,2	*0,3*	8,8	1,2	
Koop, huis, tussen/hoek	10	2,3	2,0	*0,3*	20,0	3,0	
Huur, huis, sociale huur (levensloopbestendig)	7	1,2	0,9	*0,3*	6,3	2,1	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	16	1,6	1,3	*0,3*	20,8	4,8	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	5	0,8	0,6	*0,2*	3,0	1,0	
Parkeerbehoefte (A)	**47**				**69,9**	**13,6**	**83,5**
Opgave Wonen parkeren openbaar gebied	(A - B)				**55,9****	**13,6**	
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik							
Maatgevend aanwezigheidspercentage						**Werkdag avond**	
Bewoners**					56	*90%*	50,3
Bezoekers					14	*80%*	10,9
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage	(C.1)						**61**
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**							**61,2**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Dubbele oprit duur	5	2,0	10
Lange oprit met garage	4	1,0	4
Parkeeroplossing deelmobiliteit			
Parkeren deelauto	0	5	0
Parkeeroplossing Prive (B)			**14,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	62	1	62
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**62**

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-7,5
Parkeerbalans	*(D - C)*	**0,8**

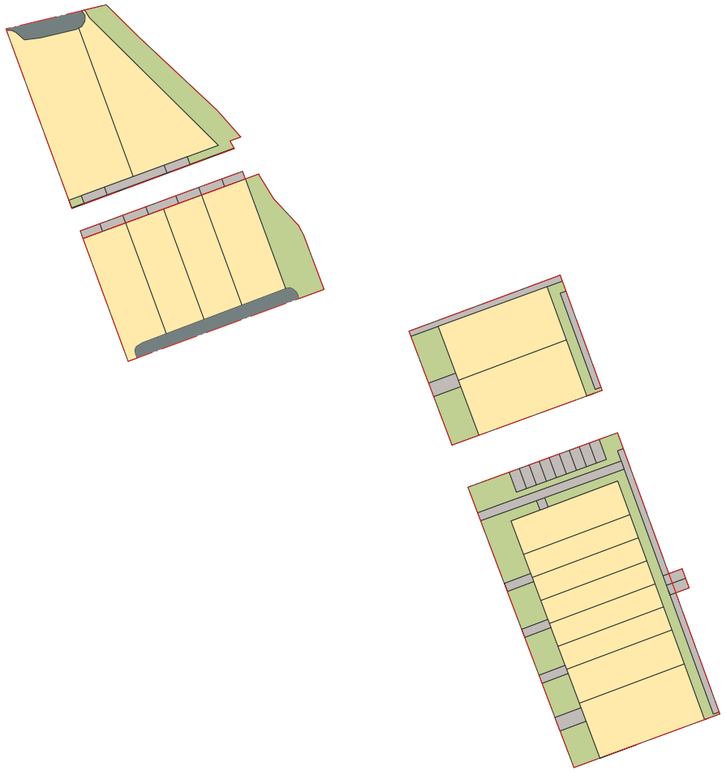
Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 22

SCENARIO 3
PARKEERBALANS

N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE





	Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
	Groen	4.538 m2	29%
	Water	958 m2	6%
	Verharding	2.656 m2	17%
	Uitgeefbaar	7.264 m2	47%
	Oppervlakte plangebied	15.417 m2	100,0%



SCENARIO 4 - GRONDGEBONDEN, APPARTEMENTEN MIDDEN EN HOSPICE

Recreatieve verbining met de omgeving

3-laags appartementencomplex in het groen

4- laags appartementencomplex in het groen

Doorzetten van concept de Verwondering

Parkeren hospice bij de entree

Hospice naar weerszijde georiënteerd (De Laan der Verwondering en Teylerspark II)

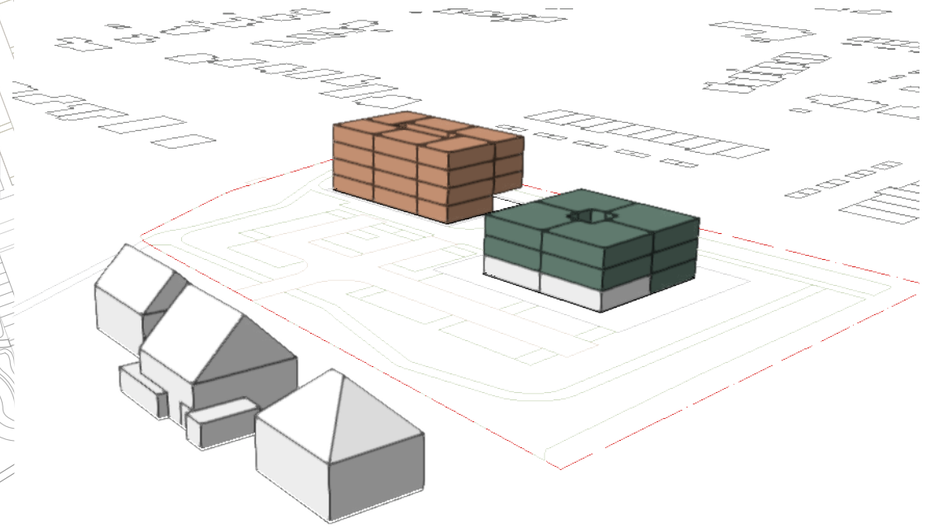
CONCLUSIE:

In scenario 4 wordt ingespeeld op de vraag naar koopappartementen in Nieuwveen, wat zal leiden tot doorstroming op de bestaande woningmarkt en positieve effecten zal hebben voor de rest van het dorp. De appartementengebouwen vormen samen een eenheid in het groen en zijn verbonden met de naastgelegen wijk Schoterveld via een voetgangersbrug. In het concept van de Verwondering zijn veel oevers privaat uitgegeven, wat het contact met het water beperkt. Door juist wandelpaden en verbindingen langs deze oevers aan te leggen, wordt de waterkant geactiveerd. Daarnaast biedt dit scenario ruimte voor een Hospice op Perceel E, gelegen nabij de appartementengebouwen van Teylerspark II die in het groen geschoven staan. Het gebouw heeft een dubbelzijdige oriëntatie, waardoor er zowel een fraai front ontstaat richting Laan der Verwondering als naar Teylerspark II.

PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	**(%)**
MIDDEN	**21**	**55%**
APPARTEMENTEN	21	55%
Appartement goedkoop koop (±59m2 gbo)	21	55%
VRIJ INVULBAAR	**17**	**45%**
GRONDGEBONDEN	7	18%
Twee onder één kap (±112m2 gbo excl. garage)	2	5%
Vrijstaand (±122m2 gbo excl. garage)	5	13%
APPARTEMENTEN	10	26%
Appartement duur koop (±107m2 bvo achter de voord	10	26%
Totaal aantal woningen	**38**	**100%**

Voorzieningen	**Aantal**	**Oppervlakte**
Totaal		**139 m2**
Hospice (4 bedden)	1	139 m2

Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking

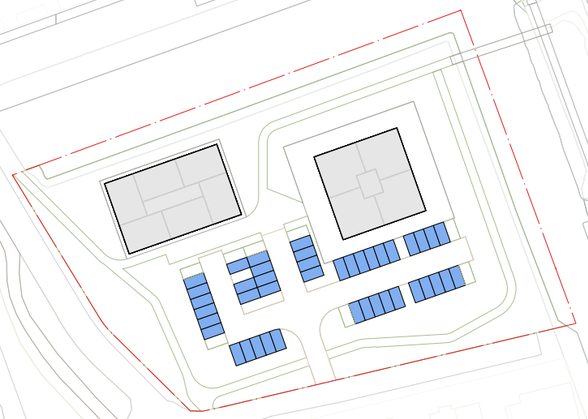


3D aanzicht Perceel A

Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 25

SCENARIO 4
PROGRAMMA

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Parkeerbehoefte

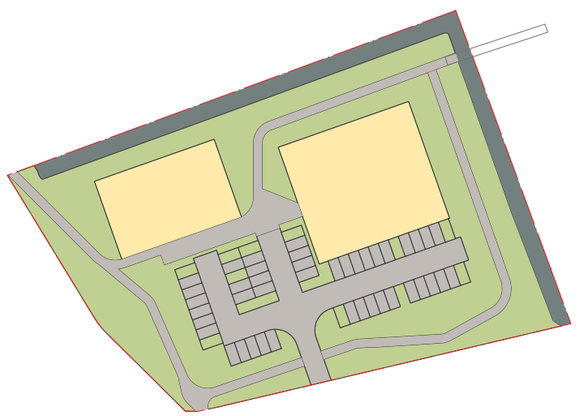
Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer** *norm**	*bewoners*	bezoekers	**Behoefte** *bewoners*	bezoekers	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	5	2,5	2,2	*0,3*	11,0	1,5	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	2,5	2,2	*0,3*	4,4	0,6	
Koop, appartementen, duur	10	2,3	2,0	*0,3*	20,0	3,0	
Koop, appartementen, sociaal	21	1,8	1,5	*0,3*	31,5	6,3	
Parkeerbehoefte (A)	**38**				**66,9**	**11,4**	**78,3**
Opgave Wonen parkeren openbaar gebied	(A - B)				**52,9****	**11,4**	
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik							
Maatgevend aanwezigheidspercentage							**Werkdag avond**
Bewoners**					53		*90%* 47,6
Bezoekers					11		*80%* 9,1
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage	(C.1)						**57**

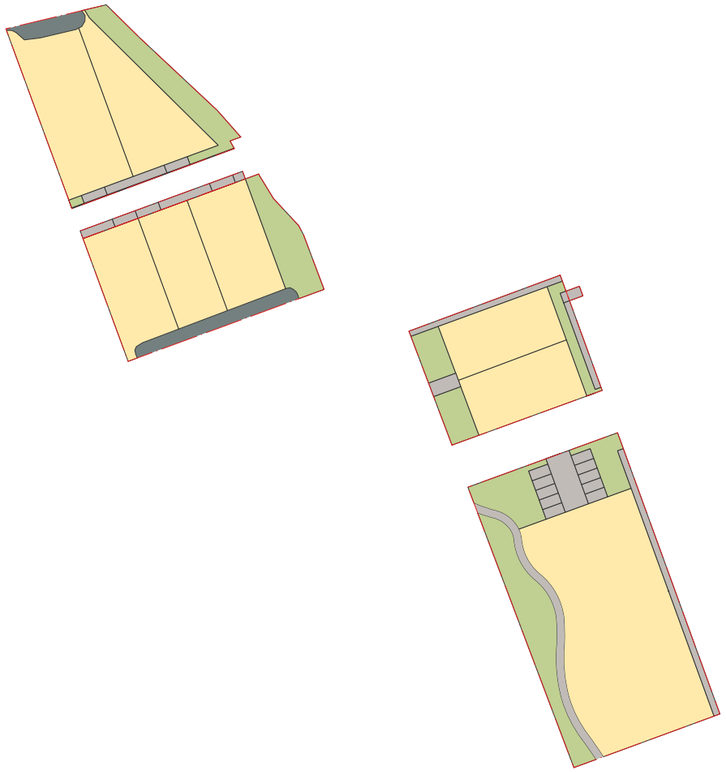
Voorzieningen		**Parkeerkencijfer** *norm**	bezoekers	**Behoefte** *totaal*	bezoekers	**Werkdag avond**
Hospice (aantal bedden incl. personeel)	4	0,7		3	0	*10%* 0
Opgave Voorzieningen incl. aanwezigheidspercentage	(C.2)			**3**		**0**
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**						**57,0**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Dubbele oprit duur	7	2,0	14
Lange oprit met garage	0	1,0	0
Parkeeroplossing deelmobiliteit			
Parkeren deelauto	0	5	0
Parkeeroplossing Prive (B)		**14,0**	**14,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	58	1	58
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**58**
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*		-9,1
Parkeerbalans	*(D - C)*		**1,0**

Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking





	Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
	Groen	5.075 m2	33%
	Water	958 m2	6%
	Verharding	2.785 m2	18%
	Uitgeefbaar	6.590 m2	43%
	Oppervlakte plangebied	15.408 m2	100,0%

Bron: Slagboompeters

Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 28

SCENARIO 4
INSPIRATIEBEELD HOSPICE IN SCHAGEN

N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



SCENARIO 5 - MAATSCHAPPELIJK ZORGCLUSTER

Zorgcluster / gezondheidscentrum

Parkeren zorgvuldig ingepast

Kiss & Ride voor de entree

Zorgpatio’s

Aansluiten op de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II

Markante woning als ‘Entree van Teylerspark II’

CONCLUSIE:

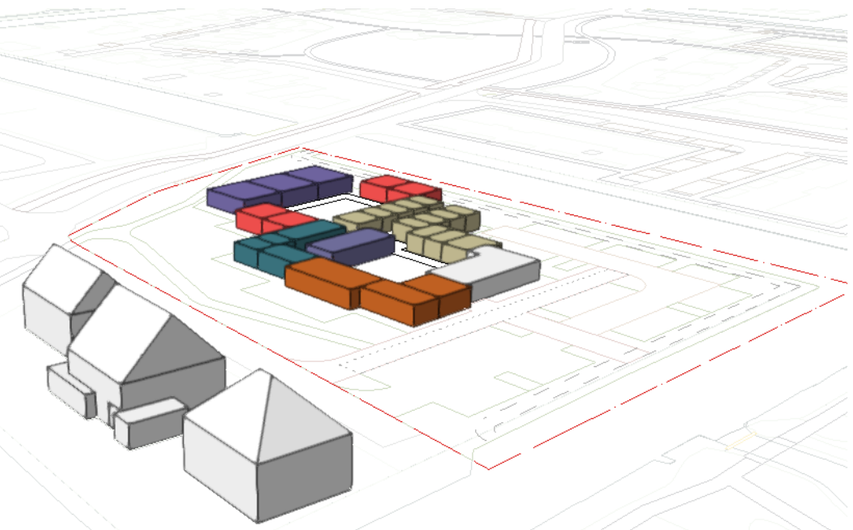
In scenario 5 ligt de focus niet alleen op de bouw van woningen, maar ook op het vervullen van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Om aan deze vraag te voldoen, wordt perceel A volledig gewijd aan een maatschappelijk zorgcluster, met mogelijkheid voor ruimte voor de hospice, huisartspraktijk, fysiotherapiepraktijk, apotheek en daarnaast ook voor vier levensloopbestendige woningen. De exacte invulling hiervan kan nader worden onderzocht op basis van specifieke wensen en behoeften. Door deze clustering van zorgfuncties onstaat er elders in Nieuwveen weer ruimte voor ontwikkeling. Het zorgcluster is beperkt tot twee bouwlagen en is centraal gelegen in het groen, verbonden met Schoterveld via een voetgangersbrug. Parkeergelegenheid wordt geclusterd aan de noordoostzijde, en een kiss-and-ride-strook maakt het mogelijk om zorgbehoevenden direct voor de deur af te zetten. Op de percelen D en E wordt aangesloten op bij het concept van ‘de Verwondering’, waar vrijstaande woningen en tweekappers zich richten op de Laan der Verwondering. Grenzend aan de achtertuinen worden bomenrijen aangeplant om het zicht op de tuinen te ontnemen.

Totale footprint gebouw: **1.613m²**

PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**
SOCIAAL	**3**
GRONDGEBONDEN	3
Rijwoning levensloopbestendig (±63m2 gbo)	3
VRIJ INVULBAAR	**12**
GRONDGEBONDEN	12
Twee onder één kap (±112m2 gbo excl. garage)	6
Vrijstaand (±122m2 gbo excl. garage)	6
Totaal aantal woningen	**15**

Voorzieningen **Totaal**	**Aantal (behandelkamers)**
Multifunctionale ruimte	1
Sociaal medisch (huisarts) (per kamer)	12
Hospice (4 bedden)	4
Fysiotherapie	4
Apotheek	1

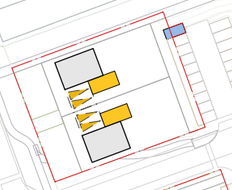
Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking



3D aanzicht Perceel A









Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer** *norm**	*bewoners*	bezoekers	**Behoefte** *bewoners*	bezoekers	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	6	2,5	2,2	*0,3*	13,2	1,8	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	2,5	2,2	*0,3*	13,2	1,8	
Huur, huis, sociale huur (levensloopbestendig)	3	1,2	0,9	*0,3*	2,7	0,9	
Parkeerbehoefte (A)	**15**				**29,1**	**4,5**	**33,6**
Opgave Wonen parkeren openbaar gebied	(A - B)				**9,1****	**4,5**	
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik							
Maatgevend aanwezigheidspercentage							**Werkdag ochtend**
Bewoners**					9		*50%* 4,6
Bezoekers					5		*10%* 0,5
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage	(C.1)						**5**

Voorzieningen		**Parkeerkencijfer** *norm**	bezoekers	**Behoefte** *totaal*	bezoekers	**Werkdag ochtend**	
Multifunctionele ruimte	1	0,0		0	0	*100%*	0
Sociaal medisch (huisarts) (per kamer)	12	3,4		41	0	*100%*	41
Hospice (aantal bedden incl. personeel)	4	0,7		3	0	*100%*	3
Fysiotherapie	4	2,1		8	0	*100%*	8
Apotheek	1	3,5		4	0	*100%*	4
Opgave Voorzieningen incl. aanwezigheidspercentage	(C.2)			56			**56**
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**							**60,5**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Dubbele oprit duur	8	2,0	16
Lange oprit met garage	4	1,0	4
Parkeeroplossing Prive (B)			**20,0**

Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	61	1	61
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**61**
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*		-8,1
Parkeerbalans	*(D - C)*		**0,5**

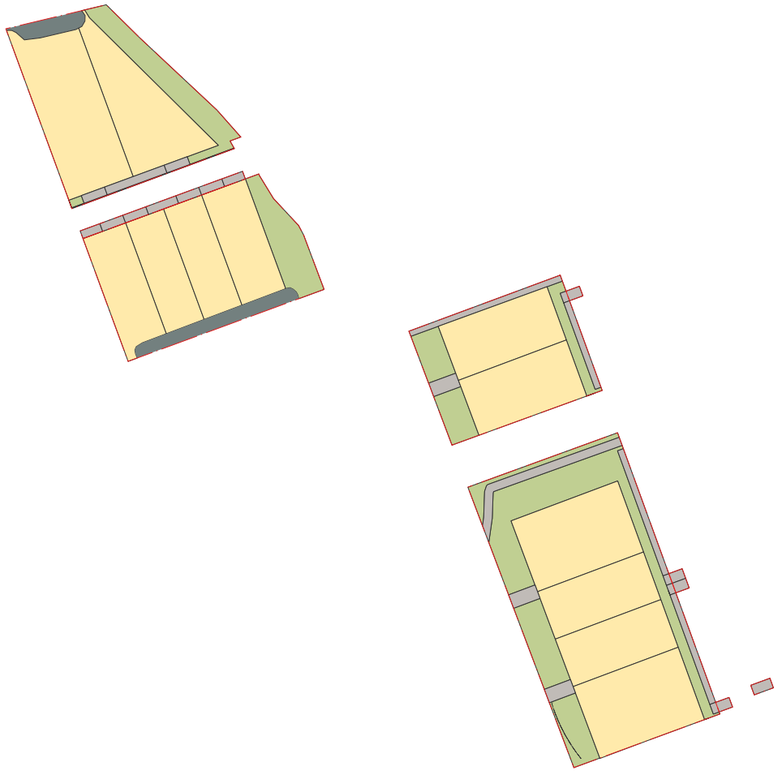
Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 31

SCENARIO 5
PARKEERBALANS

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	4.403 m2	29%
Water	958 m2	6%
Verharding	2.551 m2	17%
Uitgeefbaar	7.538 m2	49%
Oppervlakte plangebied	15.447 m2	100,0%



Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 32

SCENARIO 5
RUIMTEGEBRUIK

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



SCENARIO 6 - HOF EN GRONDGEBONDEN

Hofwoningen met gedeelde binnentuin (levensloopbestendig)

Parkeren zorgvuldig ingepast

Ontsluiting direct aangetakt op de Laan der Verwondering

Aansluiten op de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II

Markante woning als ‘Entree van Teylerspark II’

CONCLUSIE:

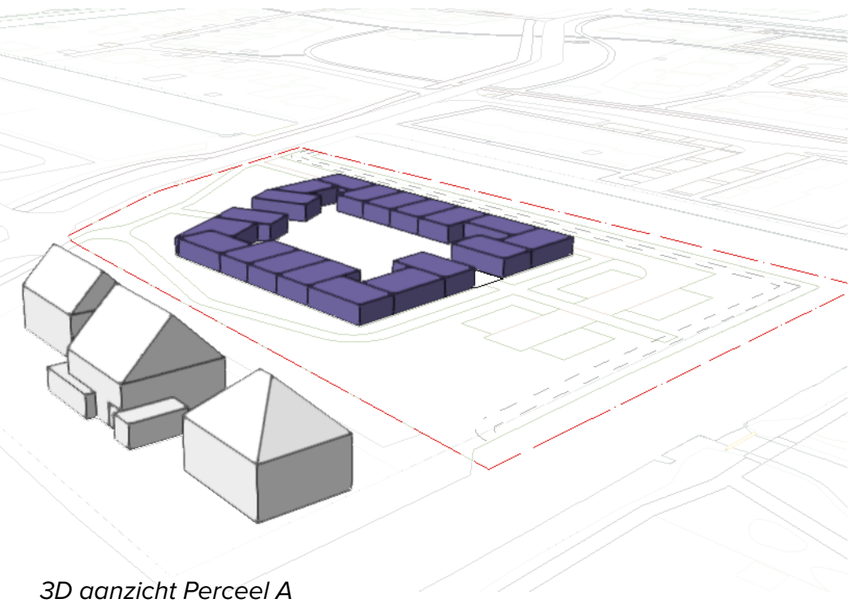
In scenario 6 wordt ingespeeld op de grote vraag naar levensloopbestendige / seniorenwoningen in Nieuwveen. Deze ‘special’ is beperkt tot één bouwlaag met een kap en is centraal gelegen in het groen, verbonden met Schoterveld via een voetgangersbrug. Parkeergelegenheid wordt geclusterd aan de noordoostzijde. Ten opzichte van de overige scenario’s is de footprint wat groter, maar is de massa van het gebouw weer een stuk compacter. Op de overige percelen sluiten wordt aangesloten op bij het concept van ‘de Verwondering’, waar dure koopwoningen worden geplaatst die zich richten op de Laan der Verwondering. Grenzend aan de achtertuinen worden bomenrijen aangeplant om het zicht op de tuinen te ontnemen.

Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 33

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**
SOCIAAL	**19**
GRONDGEBONDEN	19
Hofwoning levensloopbestendig (±71m2 gbo)	19
VRIJ INVULBAAR	**12**
GRONDGEBONDEN	12
Twee onder één kap (±112m2 gbo excl. garage)	6
Vrijstaand (±122m2 gbo excl. garage)	6
Totaal aantal woningen	**31**

Let op: Voor de berekening van BVO naar GBO zijn we uitgegaan van een vormfactor varierend van 0,70 en 0,75. Dit is afhankelijk van het programma en de typologie. Dit is echter een aanname en kan afwijken van de uiteindelijke uitwerking

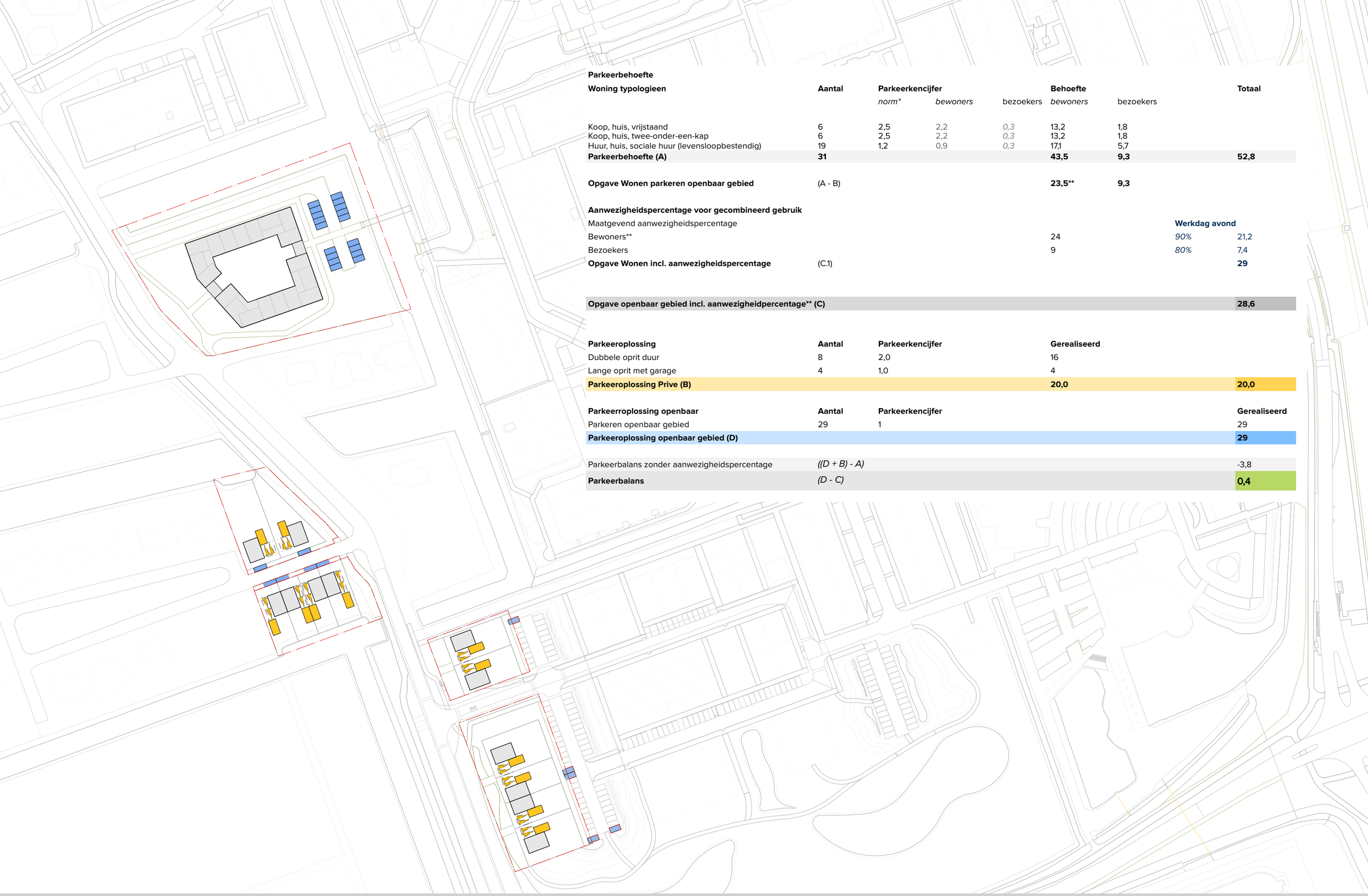


3D aanzicht Perceel A

Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 34

SCENARIO 6
PROGRAMMA

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	bezoekers	*bewoners*	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	6	2,5	2,2	*0,3*	13,2	1,8	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	2,5	2,2	*0,3*	13,2	1,8	
Huur, huis, sociale huur (levensloopbestendig)	19	1,2	0,9	*0,3*	17,1	5,7	
Parkeerbehoefte (A)	**31**				**43,5**	**9,3**	**52,8**
Opgave Wonen parkeren openbaar gebied	(A - B)				**23,5****	**9,3**	
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik							
Maatgevend aanwezigheidspercentage						**Werkdag avond**	
Bewoners**					24	*90%*	21,2
Bezoekers					9	*80%*	7,4
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage	(C.1)						**29**
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**							**28,6**

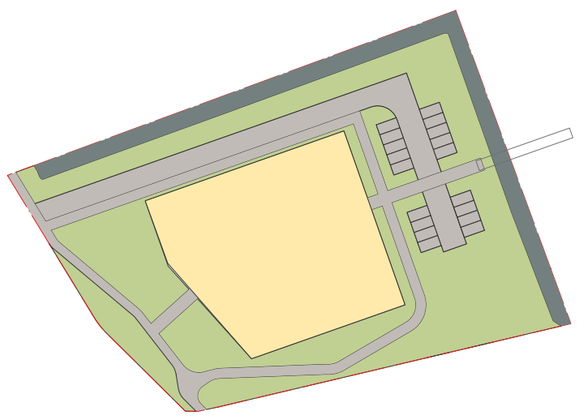
Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
Dubbele oprit duur	8	2,0	16	
Lange oprit met garage	4	1,0	4	
Parkeeroplossing Prive (B)			**20,0**	**20,0**
Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**		**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	29	1		29
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)				**29**

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-3,8
Parkeerbalans	*(D - C)*	**0,4**

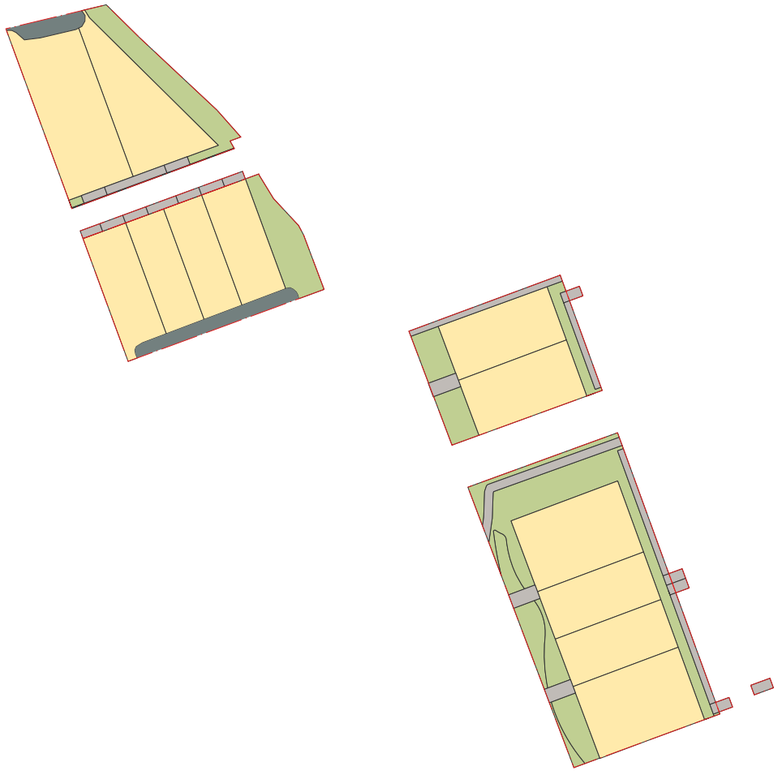
Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 35

SCENARIO 6
PARKEERBALANS

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	5.157 m2	33%
Water	958 m2	6%
Verharding	2.260 m2	15%
Uitgeefbaar	7.067 m2	46%
Oppervlakte plangebied	15.447 m2	100,0%



Projectnaam: Nieuwveen, de Kleine Verwondering
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 11 april 2024
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.08 / Doc. 23100-T
Pagina: 36

SCENARIO 6
RUIMTEGEBRUIK

N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES:
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn alle voorgestelde modellen voor de ontwikkeling van Nieuwveen inpasbaar. Echter, na een grondige analyse en afweging van de verschillende scenario's komt er wel een **stedenbouwkundige voorkeur** naar voren.

Scenario 1 en 6 wordt beschouwd als het meest geschikt voor de stedelijke ontwikkeling van Nieuwveen. Dit scenario sluit zorgvuldig aan op zijn omgeving. Daarnaast biedt scenario 1 mogelijkheden voor een gemixt woningbouwprogramma van vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen, rijwoningen en Rug aan Rug woningen. Scenario 6 speelt in op de grote behoefte naar levensloopbestendige / seniorenwoningen in Nieuwveen.

Daaropvolgend adviseren we scenario 5. Dit scenario legt niet alleen de focus op woningbouw, maar voorziet ook in maatschappelijke voorzieningen, met name in de gezondheidszorg. Het zorgcluster op perceel A biedt ruimte voor diverse zorginstanties en levensloopbestendige woningen, wat een belangrijke behoefte vervult binnen de gemeenschap. De integratie van dure koopwoningen in het groene landschap langs de Laan der Verwondering draagt bij aan een gebalanceerde woonomgeving.

Hoewel scenario's 2, 3 en 4 ook waardevolle elementen bevatten, zoals respectievelijk de focus sociale woningbouw, middeldure en dure appartementen, lijken ze minder goed aan te sluiten bij het volume en dichtheid van 'de Verwondering' en de directe omgeving. Daarnaast zorgen de appartementen voor een hoge parkeerdruk en veel verkeersbewegingen op voornamelijk perceel A. Daarom worden ze in mindere mate aanbevolen als voorkeursscenario's.

Belangrijk is te vermelden dat elk perceel een sluitende parkeerbalans heeft, waardoor het mogelijk is om combinaties te maken tussen de verschillende scenario's. Zo zou bijvoorbeeld scenario 1 gekozen kunnen worden in combinatie met perceel E van scenario 4 (een hospice in plaats van grondgebonden woningen).

Dit advies betreft uitsluitend een stedenbouwkundig advies. Het is belangrijk op te merken dat andere standpunten en overwegingen van belang kunnen zijn en moeten worden meegenomen in het besluitvormingsproces.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 6
Ontsluiting	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-
Groenstructuur	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+
Massa / volume	+	-	-	-	+	+
Parkeren	+	-	-	-	+/-	+

BIJLAGE

Functie	parkeernorm (totaal)	Eenheid	Aandeel bezoek	Opmerking
grond gebonden woningen				
≤ 50 m2	1,4	Per woning	0,3 pp	
50-80 m2	1,8			
80-130 m2	2,3			
≥ 130m2	2,5			
gestapelde woningen				
≤ 50 m2	1,4	Per appartement	0,3 pp	starterswoningen*[1]
50-80 m2	1,8			
80-100 m2	2,1			
≥ 100m2	2,3			
sociale huurwoningen				
≤ 60 m2 *[2]	1,4	Per woning/ appartement	0,3 pp	
60-80 m2	1,6			
80-100 m2	1,8			
≥ 100m2	2,1			
senioren woningen (65+)	1,2			60-80m2 *[2]
overige				
eenkamer appartement ≤ 30 m2	0,8	kamer	0,2pp	
serviceflat	1,3	woning	0,3pp	

[1] 50m2 is vastgelegd in de doelgroepenverordening en de bouwverordening voor goedkope koopwoningen
[2] Afmetingen bepaald op de prestatieafspraken die gemaakt zijn voor 2021 t/ m 2024 tussen gemeente Nieuwkoop, woonstichting nieuwkoop (WSN) en woondiensten Aarwoude (WDA), de Stichting Bewoners Belangen Aarwoude (SBBA) en de Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop (HBV).

gezondheidszorg				
Huisartsenpraktijk	3,4	Per behandelkamer		
Apotheek	3,5	Per apotheek		
Fysiotherapiepraktijk	2,1	Per behandelkamer		
Consultatiebureau	2,3	Per behandelkamer		
Tandartsenpraktijk	2,7	Per behandelkamer	47%	
Gezondheidscentrum	2,6	Per behandelkamer		

Beschermd wonen
Bij beschermd wonen is sprake van een aantal volwaardige een- of tweepersoons wooneenheden voor mensen met psychische of psychosociale problemen in een woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen en zorgruimte. De opzet biedt mogelijkheden voor begeleiding en/of assistentie op afroep, maar niet voor 24-uurszorg of toezicht. Situering bij voorkeur binnen een woonzorgzone op loopafstand van een zorgpost.

Groepswonen
Huisvesting in groepsverband met onzelfstandige woonruimten waarbij woonvoorzieningen (woonkamer, keuken, zorgruimte) worden gedeeld en de woongroep minder dan 12 bewoners telt (bijvoorbeeld groepswoningen gehandicaptenzorg, groepswoningen psychiatrie).

Verzorgingstehuis
Bedoeld voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen en een bepaalde mate van hulp of zorg nodig hebben bij het dagelijks functioneren.

Verpleegtehuis
Hier verblijven of wonen mensen die langdurig zware zorg behoeven. De bewoners verblijven op kamers ingericht voor meerdere personen. Overdag verblijft men in huiskamers. Er is 24-uurs zorg of toezicht aanwezig.

Functie	parkeernorm (totaal)	Eenheid	Aandeel bezoek	Opmerking
zorg				
Woning met diensten	1,5		0,3 pp	
Woning met zorg	1,3			
Beschermd wonen	0,8	kamer	inclusief personeel	
Groepswonen	0,8			
Verzorgingstehuis	0,7			
Verpleegtehuis	0,7			

4.3 Parkeren eigen terrein

De manier waarop het aanbod aan parkeerplaatsen bij de functie Wonen wordt bepaald, kan behoorlijk verschillend zijn. Dit is namelijk afhankelijk van de vraag of een garage, oprit of carport als volwaardige of als gedeeltelijke parkeerplaats meetelt. Voor de bepaling van de mate waarin parkeren op eigen terrein door middel van een oprit of een garage voor de functie Wonen meetelt aan de aanbodzijde wordt onderstaande tabel 1 gehanteerd.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal PP	Berekenings-aantal PP	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	2,0	oprit min. 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,0	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,0	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,0	oprit min. 10,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 5,0 meter breed



huisartsen

apotheek

fysiotherapie

multifunctionele ruimte

Een compleet gezondheidscentrum

Huisartsen
310 m²

Apotheek
150 m²

Verhuurbare (vergader)ruimte

Fysiotherapie
170 m²

GZC begane grond
830 m²

REFERENTIE GEZONDHEIDSCENTRUM
PLATTEGROND GROUPCARE (BEGANE GROND)

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl