DE GROENE JONKER

POLDER ZEVENHOVEN

VOORDIJKSCHE POLDER

POLDER NIEUWKOOP

RUYGEBORG

HOGE DIJK

NIEUWKOOPSE PLASSEN

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

NOORDEN, STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN VERKENNING

05 APRIL 23
21033-R

nieuwkoop

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedebouw bv. gemeente Nieuwkoop heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedebouw bv.

IN OPDRACHT VAN:

nieuwkoop

UITGEVOERD DOOR:

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

LIGGING 4

NOORDEN IN GEMEENTE NIEUWKOOP 4

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN 5

INPUT VOOR DE STARTNOTITIE 5

RUIMTELIJKE ANALYSE 6

CULTUURHISTORIE 7

NATUURLIJK LANDSCHAP EN GEOMORFOLOGIE 8

AHN HOOGTEKAART 9

NNN EN NATURA 2000 10

RECREATIE FIETSNETWERK 11

RECREATIE WANDELNETWERK 12

BELEIDSANALYSE 13

BESTEMMINGSPLAN 14

NNN 15

NATUUR 15

REGIONALE KERINGEN 16

RANDVOORWAARDEN VOLGENS BELEID 17

NOORDEN, LAND VAN KOPPEN 18

ONTWIKKELING EN VISIE NOORDEN 19

HISTORISCHE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 20

HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE 21

VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 22

DE RITSSLUITING ALS FUNCTIONELE VERBINDING 23

DE LANDSCHAPPELIJKE RITSSLUITING 24

VISIE 25

RUIMTELIJKE VERKENNING LAND VAN KOPPEN 27

DE ERVEN 28

SCHETS 2D 28

REFERENTIEBEELDEN 29

HET LANDGOED 30

SCHETS 2D 30

REFERENTIEBEELDEN 31

DE CAMPUS I 32

SCHETS 2D 32

REFERENTIEBEELDEN 33

SCHETS 2D 34

REFERENTIEBEELD VOETGANGERSBRUG 35

RUIMTELIJKE VERKENNING GERBERASTRAAT 36

SCHETS 2D 37

REFERENTIEBEELDEN 38

SCHETS 2D 39

REFERENTIEBEELDEN 40

CONTACTGEGEVENS

Serge Vonk serge@imoss.nl

Kinke Nijland kinke@imoss.nl

Telefoonnummer 033 448 15 46

Noorden is een dorp in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. Het dorp is onderdeel van de gemeente Nieuwkoop en ligt aan de noordzijde van de Nieuwkoopse plassen tussen Nieuwkoop en Woerdense Verlaat.

Noorden

LIGGING

NOORDEN IN GEMEENTE NIEUWKOOP

Hiernaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden weergegeven die volgen uit de visie op- en verkenning van Noorden, Land van Koppen en de Gerberastraat in dit document. Deze aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen als input voor de startnotitie:

I. ca. 66-84 nieuwe woningen in Land van Koppen en aan de Gerberastraat;

II. woonprogramma verdeling van: 30% sociale huur, 35% middenhuur en sociale koop categorie 1 en 2, 35% vrij invulbaar;

III. functionele en landschappelijke ritssluiting en zichtlijnen als verbinding tussen oude bebouwingslint en nieuwe ontwikkelingen;

IV. minimaal 50% levensloopbestendige woningen, waarvan 10% pluspakket wonen met zorg;

V. maximaal 4 bouwlagen (14 m) + dak passend bij een dorpse omgeving;

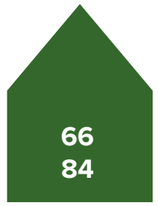
VI. landschappeljke afronding van het dorp, oriëntatie van de woningen zoveel mogelijk naar buiten toe;

VII. globale ligging van de ontsluiting naar verdere ontwikkelingen en voor parkeren, bijvoorbeeld in parkeerkoffers;

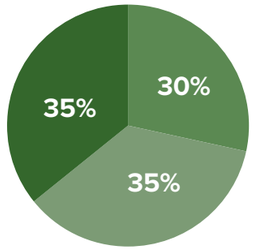
VIII. samenhangend plan en aanhelen met de omgeving;

IX. ruimtelijke verbinding voor het langzaamverkeersnetwerk naar de omgeving.

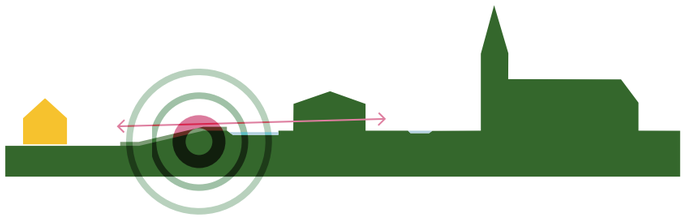
I.



II.



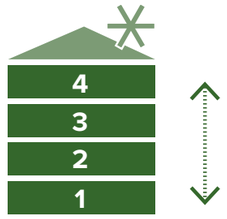
III.



IV.



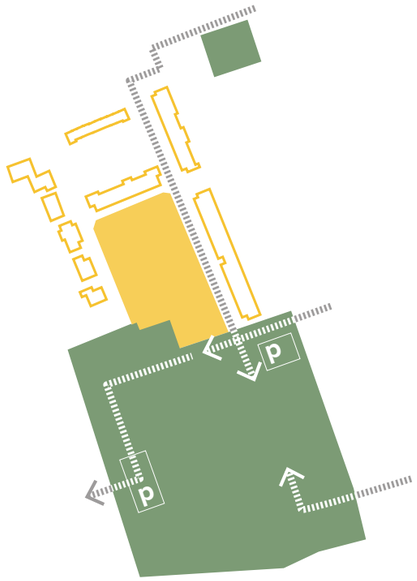
V.



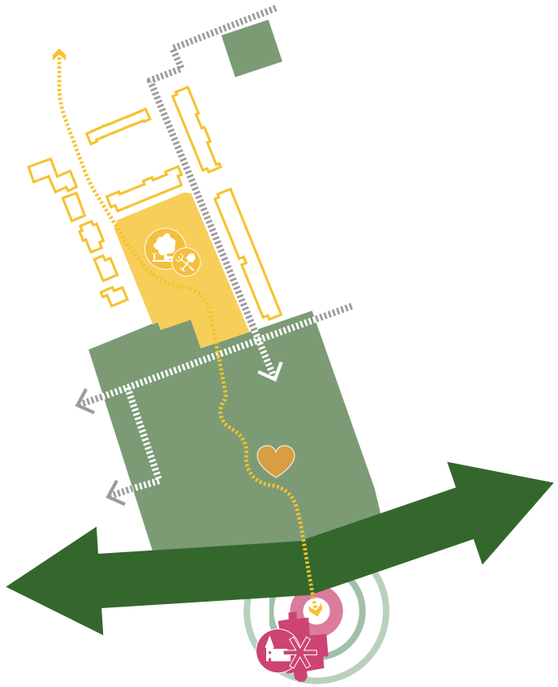
VI.



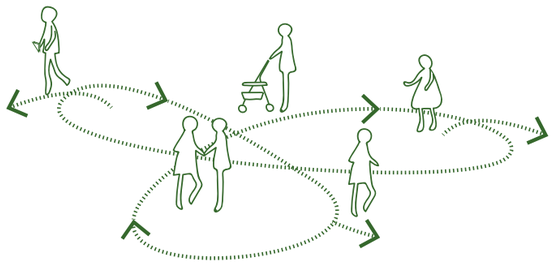
VII.



VIII.



IX.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

INPUT VOOR DE STARTNOTITIE

RUIMTELIJKE ANALYSE

Noorden ligt midden in het groene hart. In de 14e eeuw wordt het dorp Noorden al in documenten genoemd. Vanaf het begin van de 17e eeuw worden Noorden en Nieuwkoop in één adem genoemd.

In 1883 krijgt Noorden een kerk: de neogotische Sint-Martinuskerk. Tot 1911 verdienden Noordenaren hun kost met riet snijden, turfsteken en dergelijke. Dit veranderde en Noorden werd een tuinbouwdorp.

Noorden is net, als Nieuwkoop, verder gegroeid vanuit een langgerekt lintdorp.

Deze geomorfologische kaart beschrijft de ‘landvormen’ aan het aardoppervlak van Noorden. De kaart geeft informatie over de vorm, het reliëf en de ontstaanswijze.

Ten zuiden van Noorden liggen de Nieuwkoopse Plassen die bestaan uit ontgonnen veenvlaktes met petgaten. De dijk scheidt vervolgens het oude bebouwingslint van het noordelijke gedeelte van het dorp dat tegen de oude vlakte van getij-afzettingen ligt en op veenrestglooiing.

LEGENDA

- Vlakte van getij-afzettingen
- Getij-inversierug
- Ontgonnen veenvlakte
- Ontgonnen veenvlakte met petgaten
- Veenrest-dijk
- Veenrestglooiing
- Rivierkomvlakte
- Stroomrug (oeverwal)
- Boezemland
- Plateau-achtige storthoop
- Dijk
- Water

Noorden

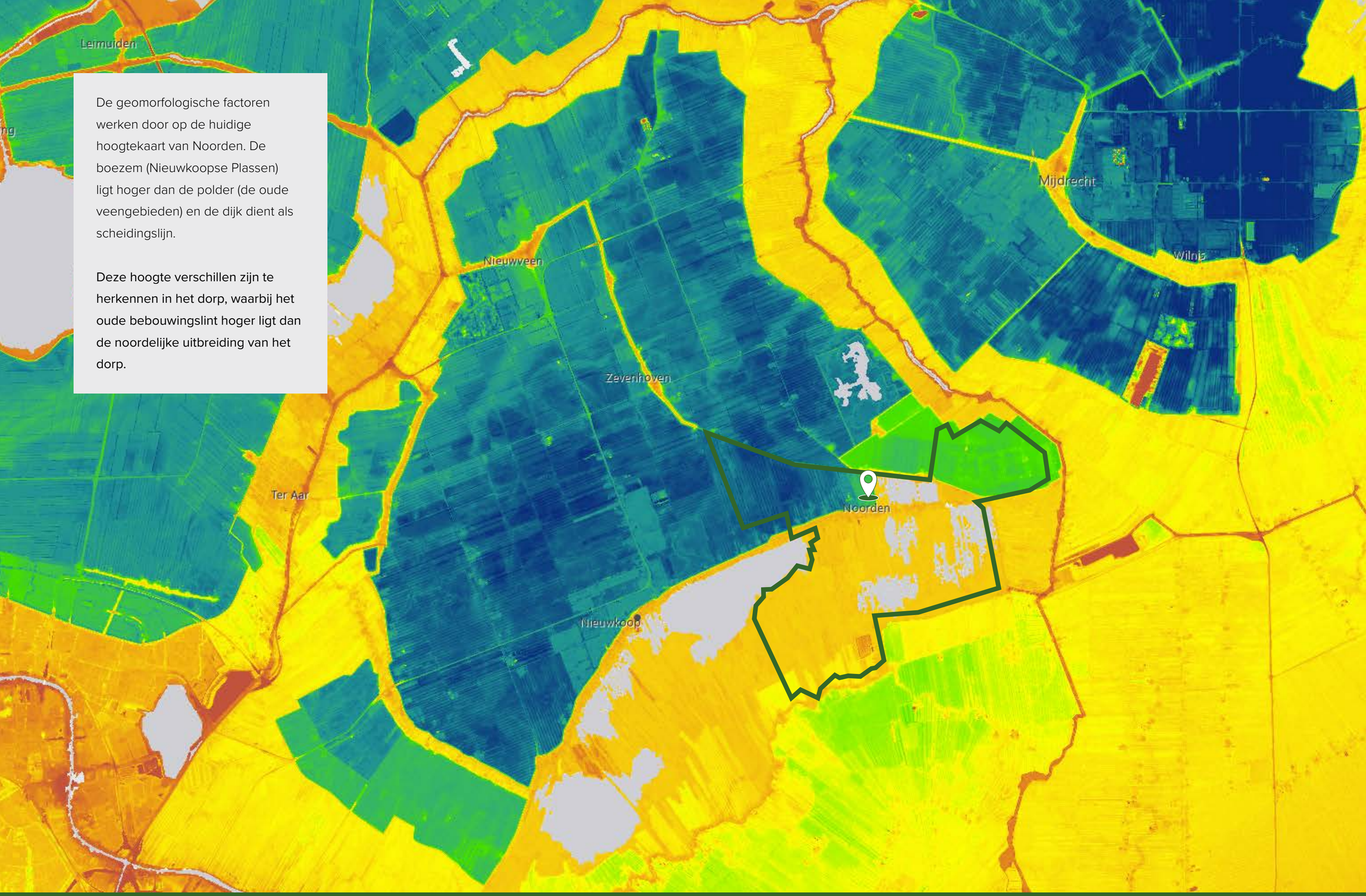
Projectnaam:	Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	05 april 2023
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina:	8

RUIMTELIJKE ANALYSE
NATUURLIJK LANDSCHAP EN GEOMORFOLOGIE

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



De geomorfologische factoren werken door op de huidige hoogtekaart van Noorden. De boezem (Nieuwkoopse Plassen) ligt hoger dan de polder (de oude veengebieden) en de dijk dient als scheidingslijn.

Deze hoogte verschillen zijn te herkennen in het dorp, waarbij het oude bebouwingslint hoger ligt dan de noordelijke uitbreiding van het dorp.

De Nieuwkoopse Plassen is een Natura 2000-gebied. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Ten westen van het dorp Noorden ligt Ruygeborg fase 1 en 2 (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland). Ruygeborg fase 1 is gerealiseerd en fase 2 (tot aan Noorden) is in voorbereiding. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Noorden wordt omgeven door twee kenmerkeljke natuurgebieden.

LEGENDA

- Belangrijk weidevogelgebied
- Ruygeborg fase 1 en 2 (onderdeel van Natuurnetwerk Nederland)
- Natura 2000-gebied

Noorden

Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 10

RUIMTELIJKE ANALYSE
NNN EN NATURA 2000

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Noorden wordt doorkruist door het recreatienetwerk van fietsverbindingen die door de hele gemeente Nieuwkoop liggen.

LEGENDA

Recreatie fietsnetwerk

Noorden

RUIMTELIJKE ANALYSE
RECREATIE FIETSNETWERK

Projectnaam:	Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	05 april 2023
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina:	11

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Bovendien ligt Noorden aan de Europese wandelroute E11, ter plaatse ook wel Marskramerpad geheten. De route komt vanaf Zevenhoven en vervolgt via een omweg rondom de Noordse Buurt naar Woerdense Verlaat. Dit trekt veel toerisme en recreatie.

LEGENDA

Recreatie wandelnetwerk

Noorden

Projectnaam:	Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	05 april 2023
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina:	12

RUIMTELIJKE ANALYSE
RECREATIE WANDELNETWERK

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

BELEIDSANALYSE

In het plangebied ligt een **bestemming groen**, met een indicatie voor de ontsluiting van fase 3 als verkeersbestemming erin.

Er ligt een **milieuzone - geurzone** in het zuidwesten. Hier mogen geen “geurgevoelige objecten" gebouwd worden: dit zijn o.a. woningen.

In het zuiden van het plangebied ligt een **waterkering**. Hier mag in principe niet gebouwd worden.

Ten westen van het plangebied ligt een **agrarische bestemming**, met verderop archeologische waarden.



De NNN in het noord-westen is nieuwe natuur: het is nu nog voornamelijk een agrarisch landschap. Voor een toekomstige uitbreiding van Noorden in westelijke richting zou gekeken kunnen worden naar een **combinatie van wonen en groen**, waarbij agrarisch gebied ontwikkeld wordt tot deels wonen en deels natuur.

NNN

Plangebied

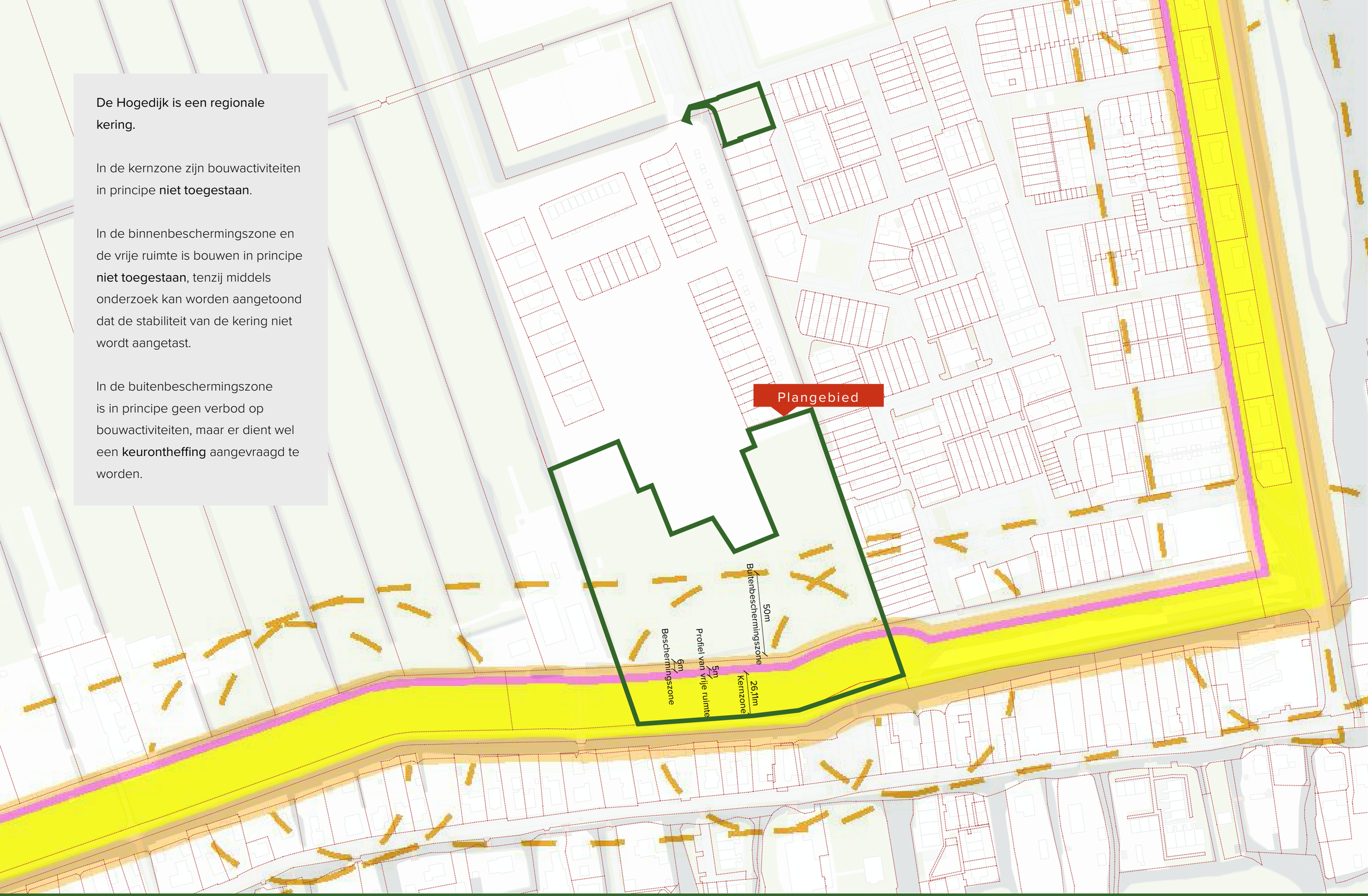
Natura2000-gebied
Nieuwkoopse plassen
& De Haeck

De Hogedijk is een regionale kering.

In de kernzone zijn bouwactiviteiten in principe **niet toegestaan**.

In de binnenbeschermingszone en de vrije ruimte is bouwen in principe **niet toegestaan**, tenzij middels onderzoek kan worden aangetoond dat de stabiliteit van de kering niet wordt aangetast.

In de buitenbeschermingszone is in principe geen verbod op bouwactiviteiten, maar er dient wel een **keurontheffing** aangevraagd te worden.



RANDVOORWAARDEN VOLGENS BELEID

Het plangebied van Land van Koppen is in totaal **25.754m²** groot. Hiervan bestaan voor **10.955m² + 912m²** geen beperkingen; hier kan vrij gebouwd worden.

Nog eens **8.473m²** kan wel bebouwd worden, maar hier is een keurontheffing van het waterschap voor nodig.

Dit brengt het totaal te bebouwen deel van het plangebied op **20.340m² (78,9%)**.



Projectnaam:	Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	05 april 2023
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina:	18

RANDVOORWAARDEN VOLGENS BELEID

NOORDEN, LAND VAN KOPPEN

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

ONTWIKKELING EN VISIE NOORDEN

POLDER ZEVENHOVEN

VOORDIJKSCHE POLDER

POLDER NIEUWKOOP

HOGE DIJK

NIEUWKOOPSE PLASSEN

Noorden is ontstaan in de vorm van een bebouwingslint tussen de Nieuwkoopse Droogmakerij (nu: Polder Nieuwkoop) en de Noordeindsche Polder (nu: Nieuwkoopse Plassen). De Rooms Katholieke kerk was het centrum van het dorp. Het dorp werd aan de noordzijde begrensd door de Hoge Dijk en de Ringvaart. Tot ongeveer 1970 had Noorden deze vorm.

Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 20

ONTWIKKELING EN VISIE NOORDEN
HISTORISCHE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

DE GROENE JONKER

POLDER ZEVENHOVEN

VOORDIJKSCHE POLDER

POLDER NIEUWKOOP

RUYGEBORG

HOGE DIJK

NIEUWKOOPSE PLASSEN

P

P

Tussen 1970 en nu is Noorden stapsgewijs uitgebreid richting het noorden. De Nieuwkoopse plassen zijn inmiddels aangewezen als natuurgebied, en De Groene Jonker ten noorden van het dorp werd in 2007 aangelegd als natuurgebied. De kerk bleef een centraal punt in het dorp, maar door toename van parkeerplekken en verplaatsing van functies naar de nieuwe uitbreiding raakte het dorp meer versnipperd. Ook de Hoge Dijk raakt versnipperd door de toevoeging van parkeerplekken en opritten, zonder dat er veel verbindingen zijn tussen de twee delen van Noorden.

Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 21

ONTWIKKELING EN VISIE NOORDEN
HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE

N

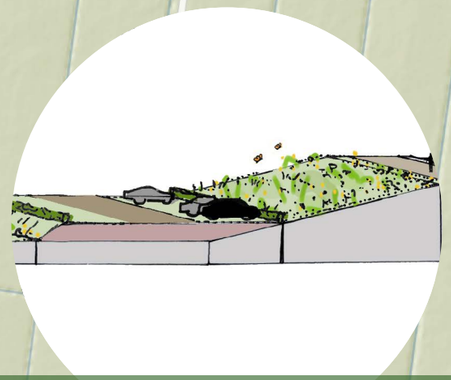
nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

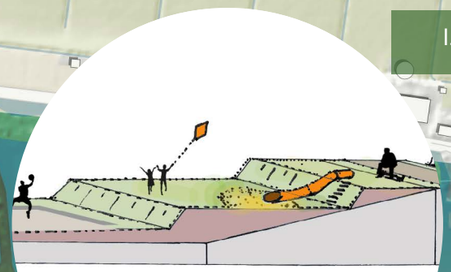


In de toekomst moet er gezocht worden naar een manier om de twee losse delen van het dorp met elkaar te verbinden. Het dorp moet op een nette manier worden afgemaakt. De Hoge Dijk kan hier een belangrijke rol in spelen. Door de dijk te zien als een **'ritssluiting'** wordt het mogelijk om twee werelden samen te laten komen. De dijk blijft een verbinding in oost-westelijke richting, en krijgt meerdere verbindingen in noord-zuidelijke richting. De verschillende 'kernen' van het dorp worden zo met elkaar verbonden. Een andere mogelijke ontwikkeling vanuit de visie is een natuurlijke overgang tussen dorp en landschap door een groene rand rondom het dorp. Een uitbreiding van de natuur rondom Noorden wordt doorgezet, met groene randen die het NNN-gebied Polder Nieuwkoop verbindt met De Groene Jonker en de Nieuwkoopse Plassen.

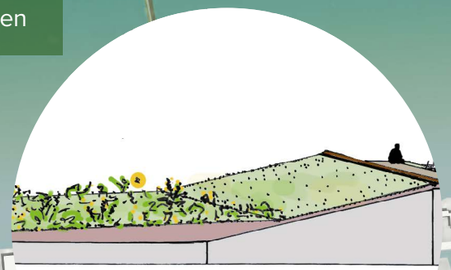
Het laten samenkomen van twee werelden is de basis van de visie voor Noorden. De functionele ‘ritssluiting’ laat de twee werelden op elkaar aanhaken en draagt tegelijkertijd bij aan een mooie ‘afronding’ van het dorp. Ook qua routing wordt er aangehaakt, waarmee bijvoorbeeld het dorpsplein, de kerk, het sportpark en de nieuwe ontwikkelingen toegankelijk is. De nieuwe ontwikkeling in het Land van Koppen en aan de Gerberastraat haken aan op de omgeving. Qua sfeer, identiteit en architectuur van deze ontwikkeling is nog veel vrijheid. Maar de openbare ruimte moet recht doen aan een visuele en landschappelijke verbinding. Centraal in het gebied komt de ritssluiting het meest tot uiting, hier is er de ruimte voor een hoogwaardige verblijfsplek in de vorm van (dijk-) groen. Een plek zowel voor de nieuwe ontwikkelingen als voor het dorp.



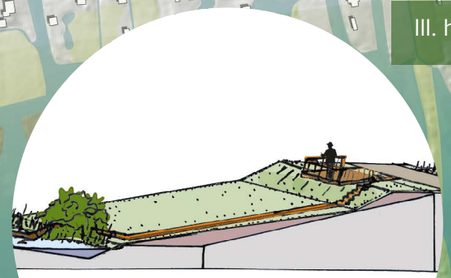
I. verhard terras en eco-groenstrook



II. drie terassen met ruimte voor spelen



III. hellend vlak en aanzetten van de kruin



IV. natte voet met ruimte voor beplanting

Projectnaam:	Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	05 april 2023
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina:	23

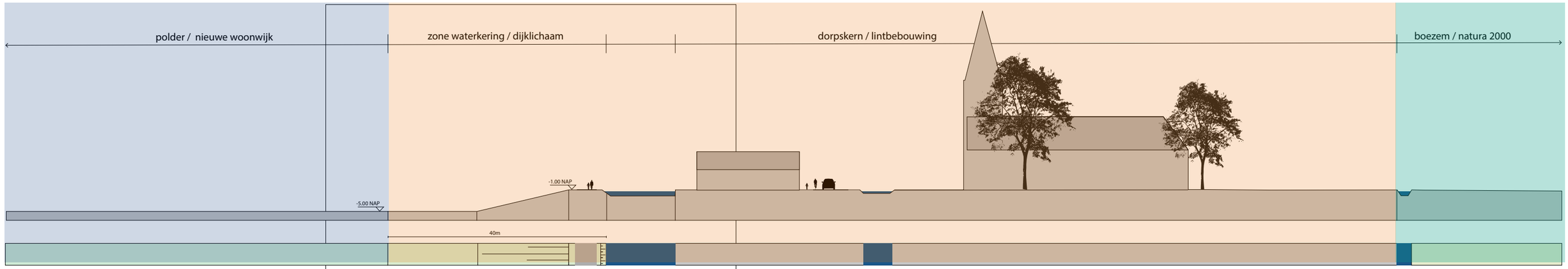
ONTWIKKELING EN VISIE NOORDEN
DE RITSSLUITING ALS FUNCTIONELE VERBINDING

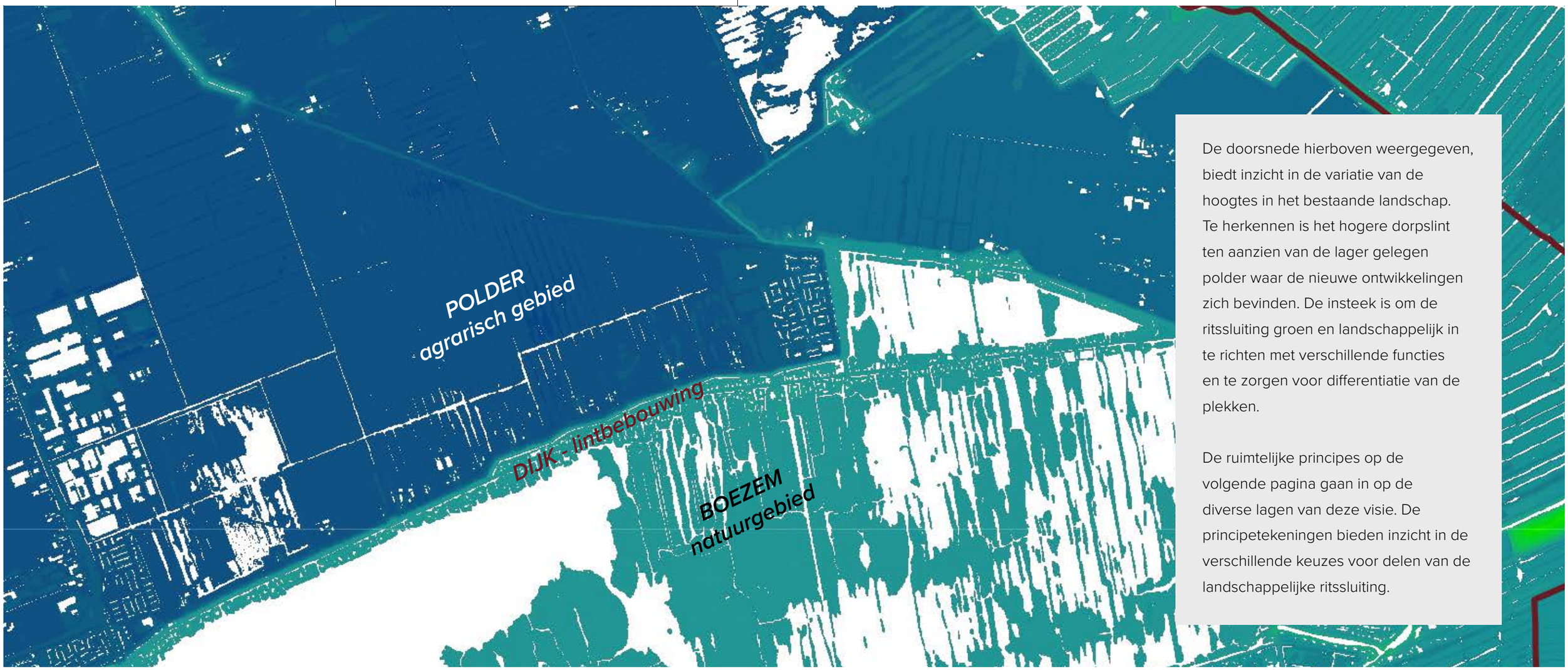
N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

DE LANDSCHAPPELIJKE RITSSLUITING

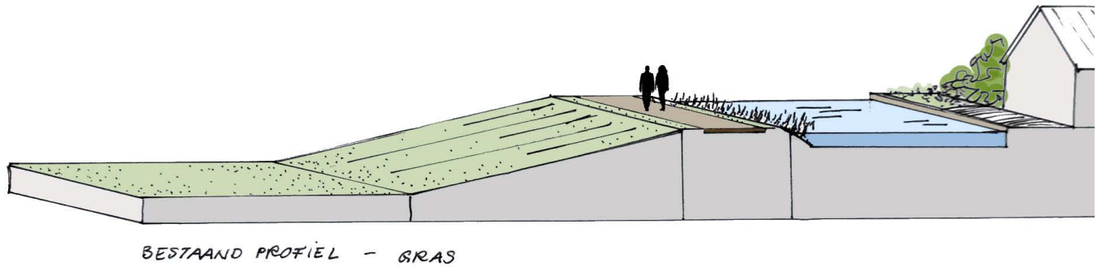




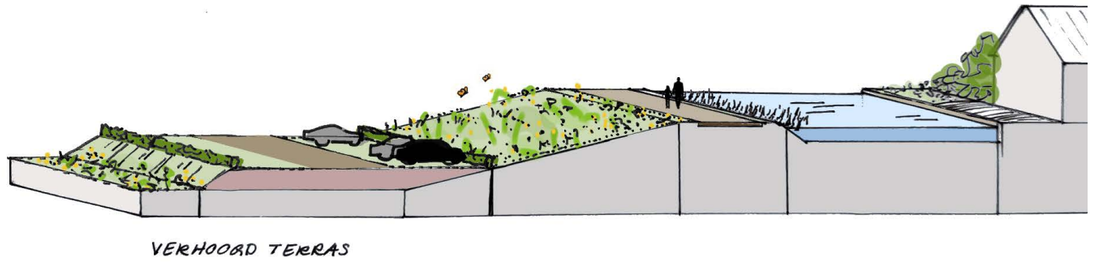
De doorsnede hierboven weergegeven, biedt inzicht in de variatie van de hoogtes in het bestaande landschap. Te herkennen is het hogere dorpslint ten aanzien van de lager gelegen polder waar de nieuwe ontwikkelingen zich bevinden. De insteek is om de ritssluiting groen en landschappelijk in te richten met verschillende functies en te zorgen voor differentiatie van de plekken.

De ruimtelijke principes op de volgende pagina gaan in op de diverse lagen van deze visie. De principetekeningen bieden inzicht in de verschillende keuzes voor delen van de landschappelijke ritssluiting.

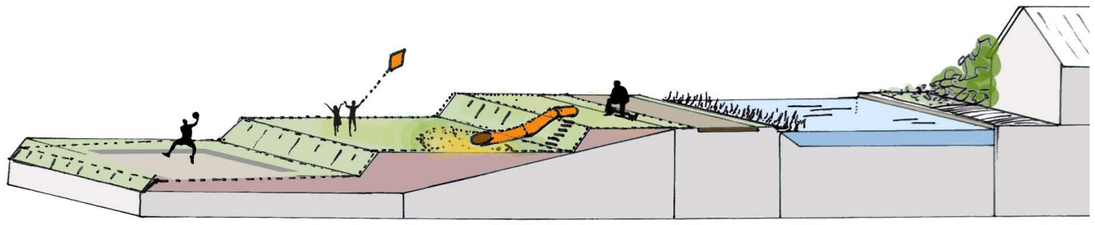
0.



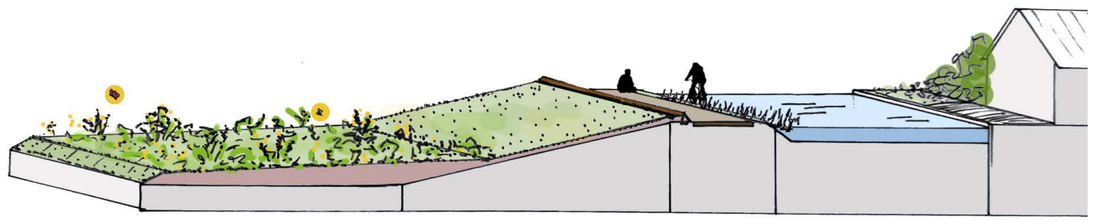
I.



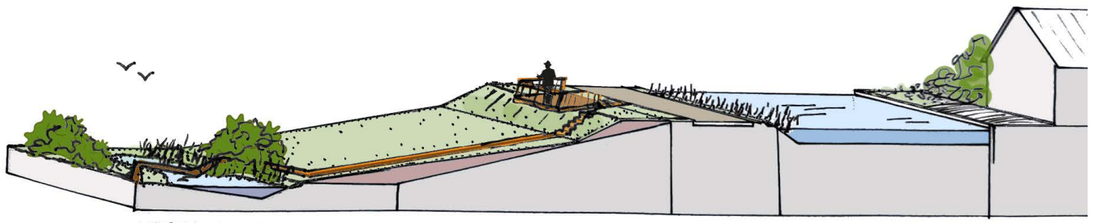
I.



III.



IV.




Het lint Leidsche rijn


Grow triodos amiftheater





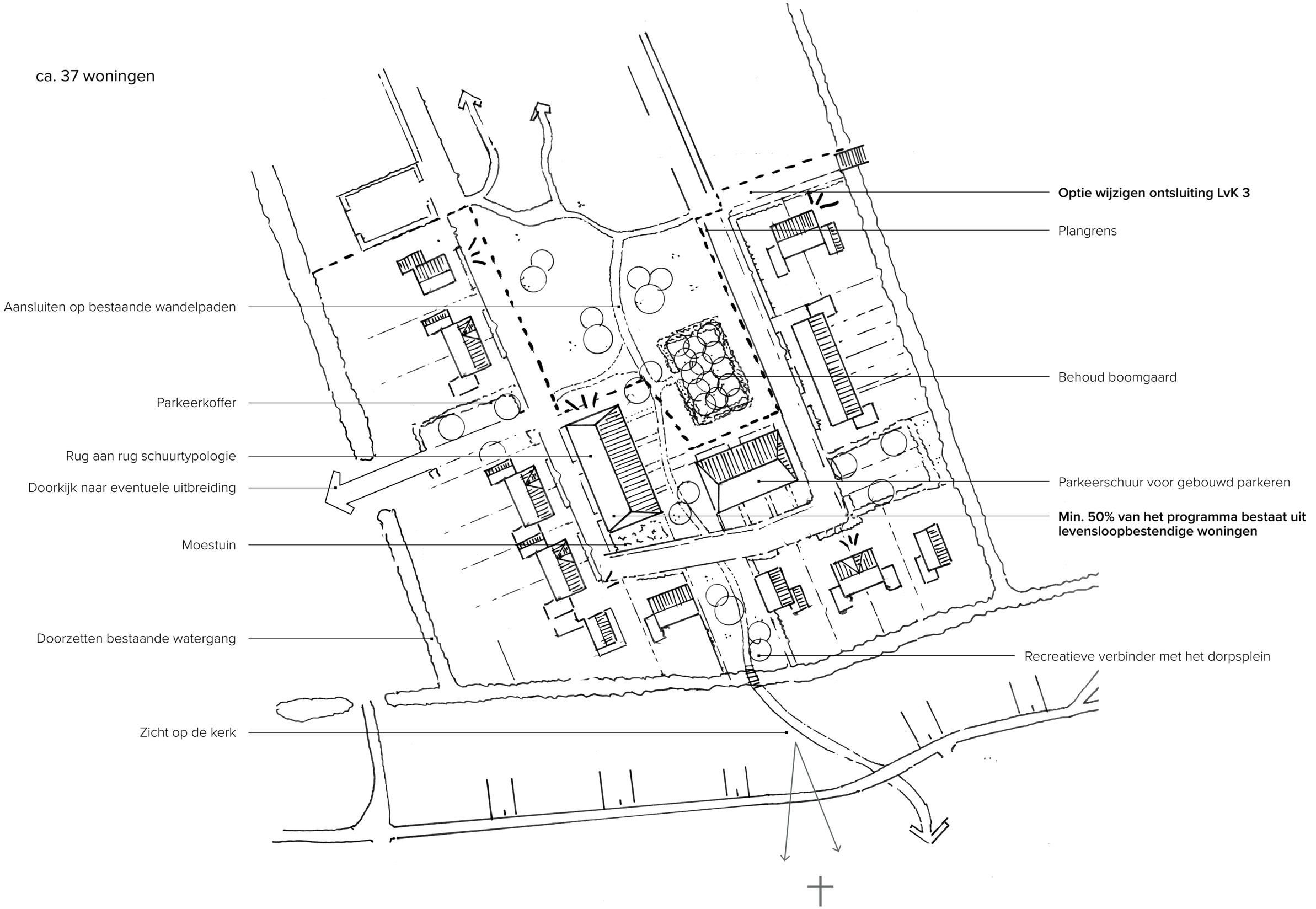

Tribunetrap, Tilburg


Spel en sport, Amsterdam



RUIMTELIJKE VERKENNING LAND VAN KOPPEN

ca. 37 woningen



Projectnaam:	Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Datum en status:	05 april 2023
Schaal:	1:2000 I A3
Project-/Documentnr.:	PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina:	28

DE ERVEN
SCHETS 2D

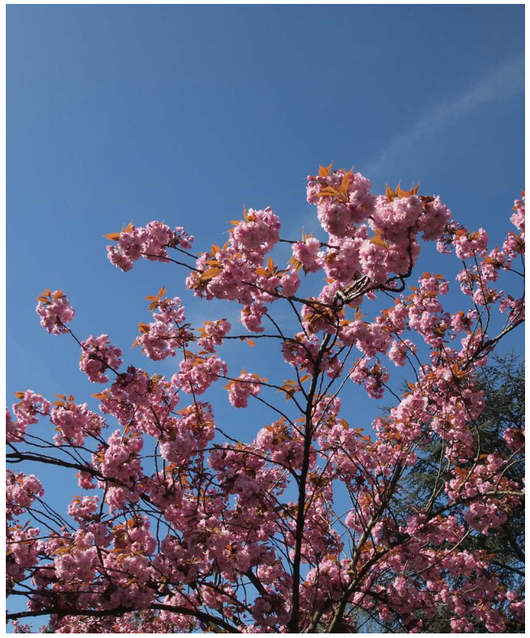
N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE











Boerderijwoningen rug aan rug



Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal: 1:2000 | A3
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 29

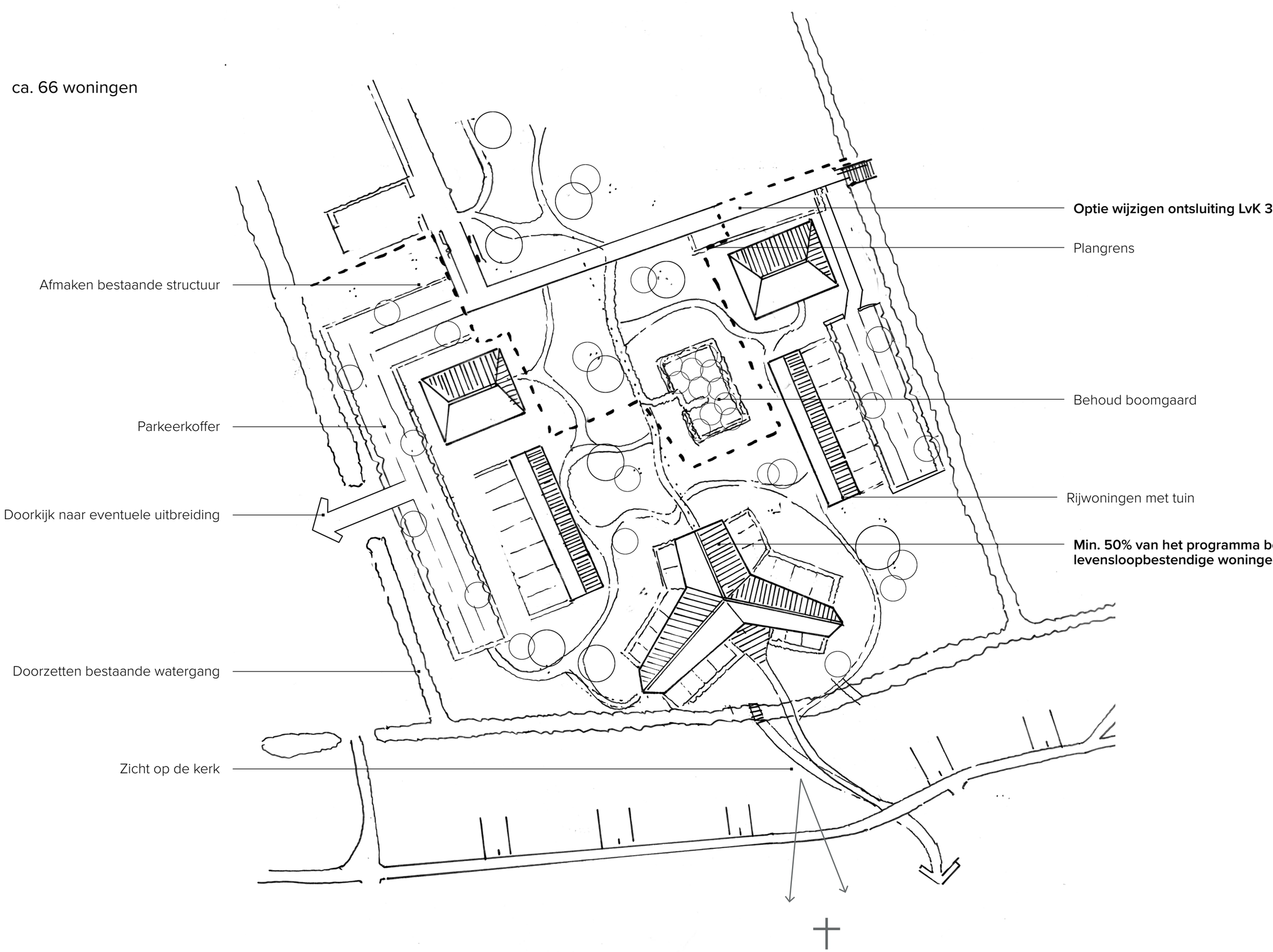
DE ERVEN
REFERENTIEBEELDEN

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

ca. 66 woningen



Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 30

HET LANDGOED
SCHETS 2D

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



Landhuis van der Linde

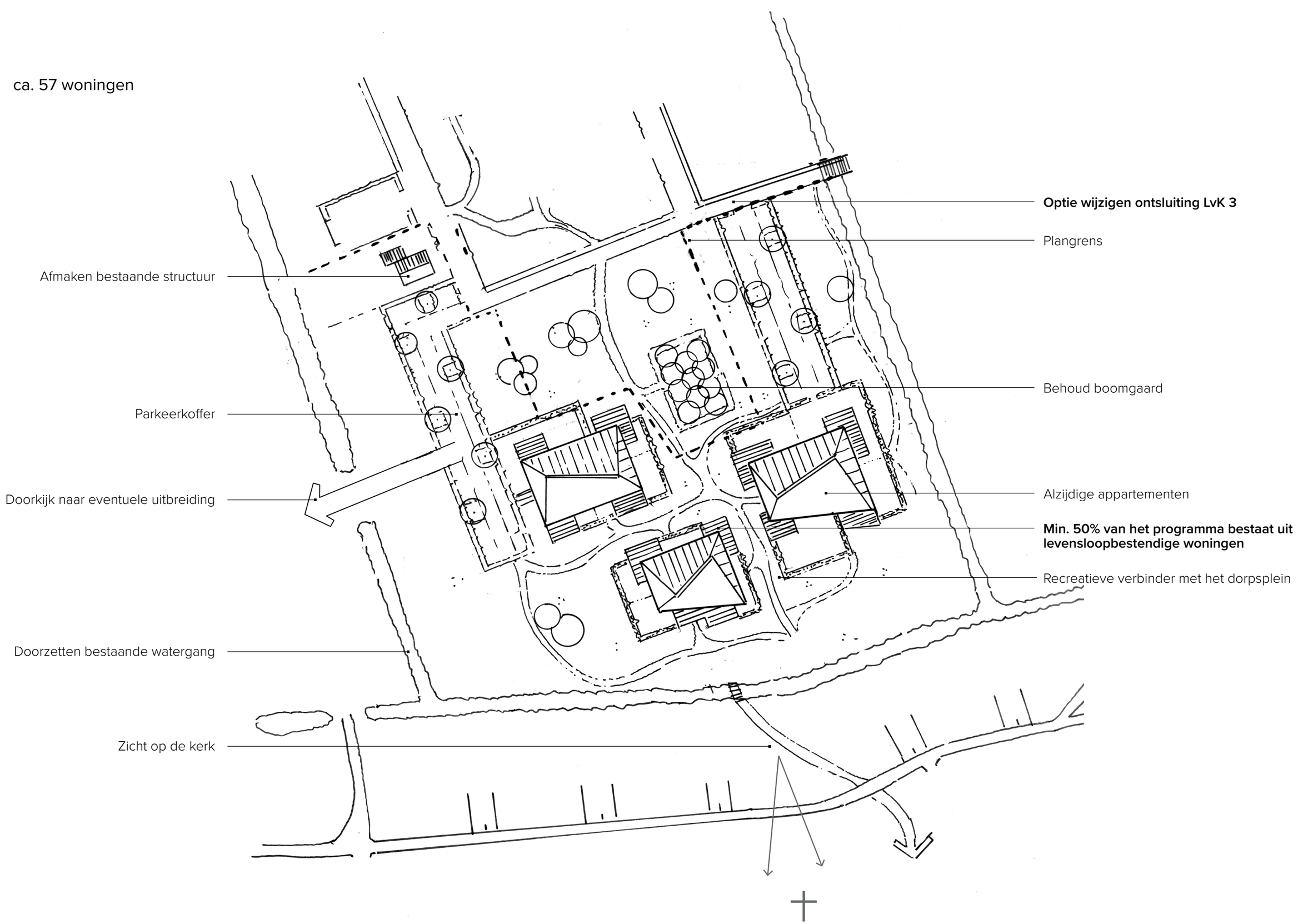


Hotel Veluwe



Boerderij 20 Bulthaup

ca. 57 woningen



Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 32

DE CAMPUS I
SCHETS 2D

N
nieuwkoop
IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE





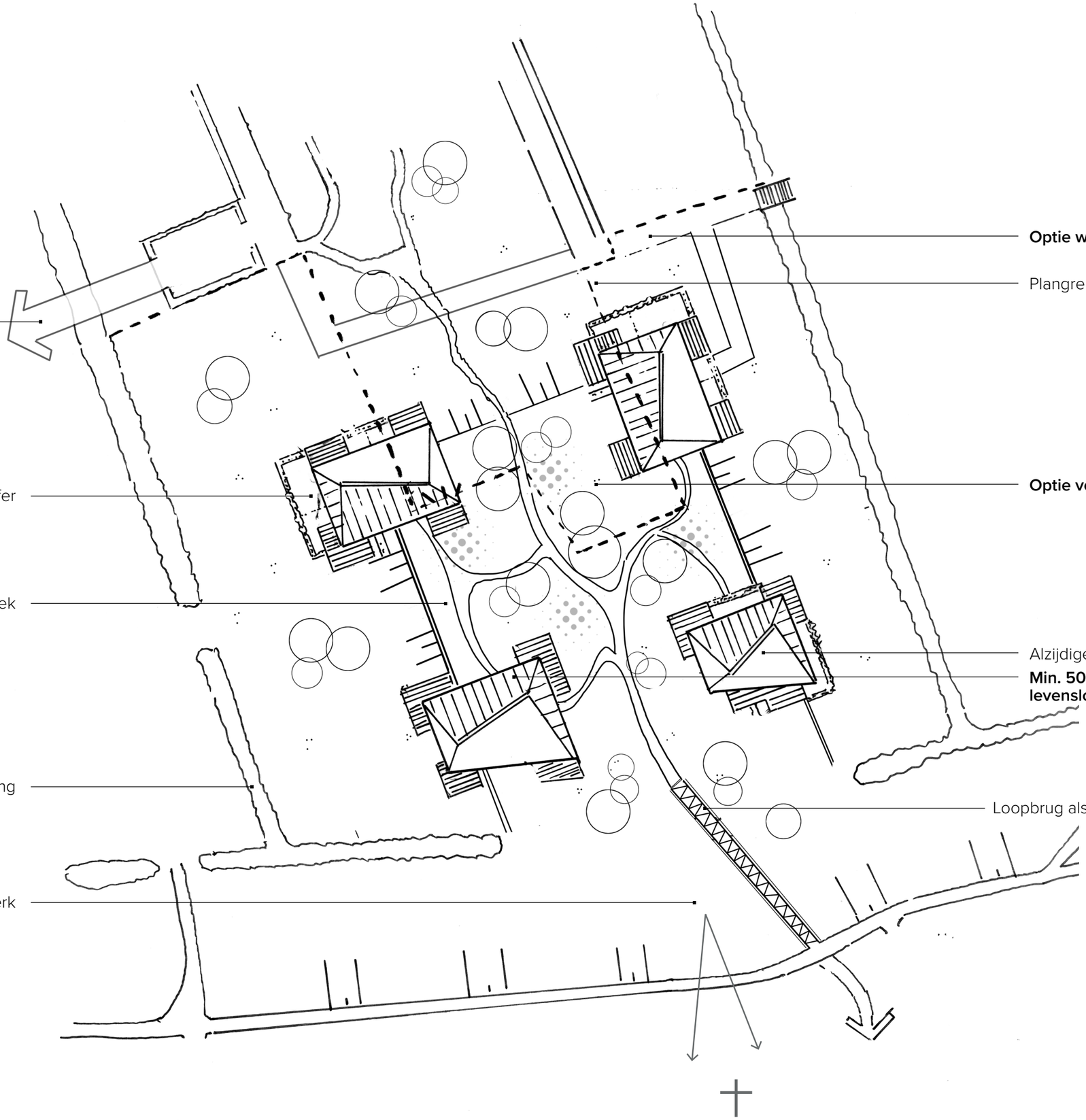








ca. 75 woningen



Optie wijzigen ontsluiting LvK 3

Plangrens

Doorkijk naar eventuele uitbreiding

Parkeerkoffer

Optie verplaatsing boomgaard

Parkeren op maaiveld onder een dek

Alzijdige appartementen

Min. 50% van het programma bestaat uit levensloopbestendige woningen

Doorzetten bestaande watergang

Loopbrug als ‘object’ tussen park en dorpsplein

Zicht op de kerk



Oranjepark, Ermelo



Voetbrug Farciennes



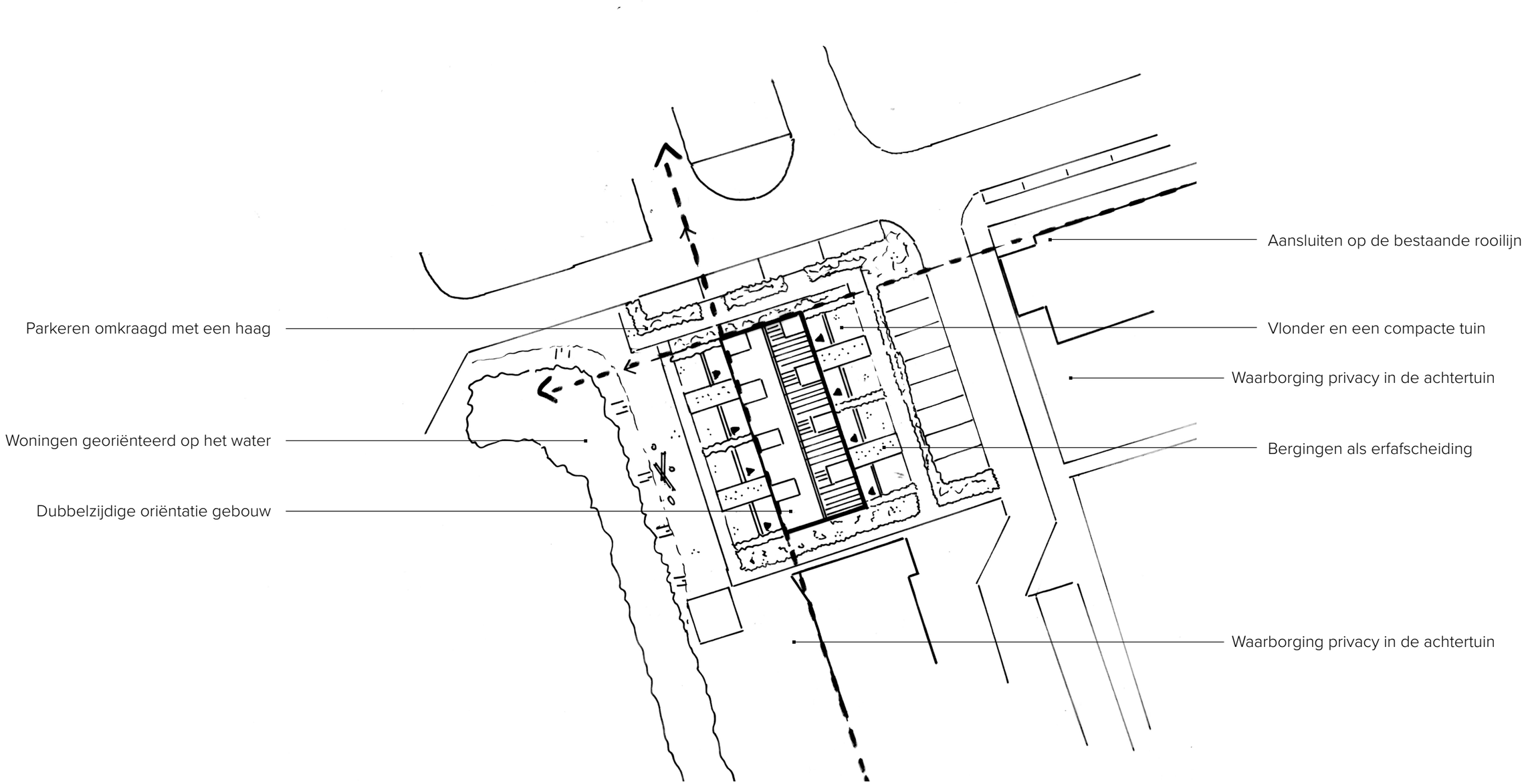
Parkeren halfverdiept met groen dak



Parkeren op maaiveld met oplopend groen en landschappelijk dak

RUIMTELIJKE VERKENNING GERBERASTRAAT

ca. 8 woningen





Startblock Marknesse



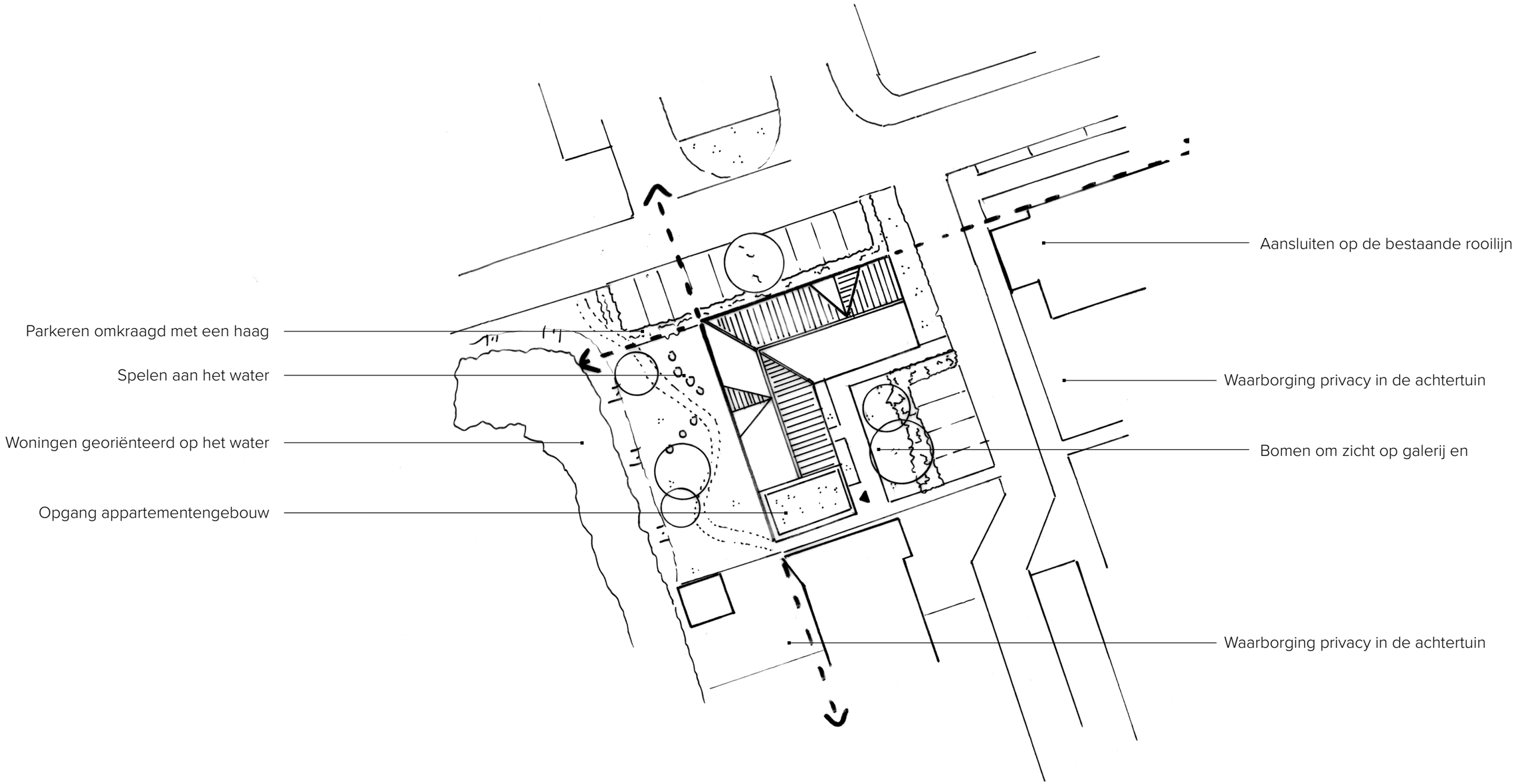
Meldestraat Emmeloord





Startblock Roots

ca. 9 woningen



Projectnaam: Noorden, Stedenbouwkundige visie Land van Koppen fase 3
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum en status: 05 april 2023
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 895.06 / Doc. 21033-R
Pagina: 39

APPARTEMENT
SCHETS 2D

N

nieuwkoop

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE





Thurohus



Rassvet Loft renovatie



Veluwse proeftuin

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl