

Ruimtelijke visie en centrumplan

‘de huiskamer van Nieuwkoop’

dtNp



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Contactpersoon:	De heer D. Stapel
Projectteam DTNP:	De heer D. Droogh
	De heer P. Rosmulder
Projectnummer:	2117.0120
Datum:	11 september 2020 (rev. 25 november 2020)

Ruimtelijke visie en centrumplan
‘de huiskamer van Nieuwkoop’

1	**Context**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Feiten en cijfers	3
1.3	Trends en ontwikkelingen	6
1.4	Impact coronacrisis	9
2	**Opgave**	**10**
2.1	Het centrum in beeld	11
2.2	Beleidsmatige keuzes	15
2.3	Uitgangspunten voor de visie	16
3	**Visie**	**18**
3.1	Ambitie en positionering	19
3.2	Ruimtelijke centrumstructuur	20
3.3	Het nieuwe Reghthuysplein	23
3.4	Overige ontwikkelingen en aandachtspunten	27
4	**Centrumplan**	**32**
4.1	Doel en basisvoorwaarde	33
4.2	Tien projecten (2021-2022)	34
4.3	Planning en coördinatie	42
	Bijlage 1: proces en participatie	**43**



Inhoudsopgave



1 Context

1.1 Aanleiding en doel

Opwaardering centrumgebied
De kern Nieuwkoop ligt in het Groene Hart en grenst met haar karakteristieke historische dorpscentrum direct aan de Nieuwkoopse Plassen. In potentie is het dorpshart hierdoor aantrekkelijk voor zowel inwoners als toeristisch-recreatieve bezoekers, maar in de praktijk heeft het centrum te maken met leegstand, matige samenhang en een 'stenige' openbare ruimte. In het Collegeprogramma 'Verbinden, vertrouwen, vooruitgaan' (2018) kiest de gemeente Nieuwkoop er dan ook voor om de uitstraling en inrichting van het Reghthuysplein op te waarderen, zodat dit het toeristische hart van de Nieuwkoopse bedrijvigheid kan worden.

Van ruimtelijke visie naar concrete projecten
Om deze ambities te realiseren zal er tevens gekeken moeten worden naar de gehele centrumstructuur: wat is de positionering van Nieuwkoop-Centrum ten opzichte van omliggende centra en welke consequenties heeft dit voor de afbakening en het (publieke) programma in het dorpshart? Vanuit deze ruimtelijk-functionele visie op het centrum kan vervolgens de openbare ruimte worden vormgegeven. De gemeente heeft opdracht gegeven aan DTNP om te komen tot een ruimtelijke visie op het centrum van Nieuwkoop en dit te vertalen naar een centrumplan met concrete projecten.

Proces met betrokkenen, ondanks corona
Tijdens het proces heeft er meermaals (op afstand) afstemming plaatsgevonden met een integrale werkgroep met vertegenwoordigers van diverse belanghebbenden (o.a. gemeente, centrummanager, BIZ Hart van Nieuwkoop, VON, eigenaren, en culturele, maatschappelijke en toeristische sector). Daarnaast is er per brief en middels een projectwebsite om input/suggesties gevraagd bij zo veel mogelijk stakeholders (waaronder omwonenden). Een overzicht van het proces vindt u in bijlage 1.

Leeswijzer: In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de huidige context beschreven aan de hand van feiten, cijfers, trends en ontwikkelingen (waaronder corona). In hoofdstuk 2 wordt de opgave voor het centrum in beeld gebracht, wat leidt tot uitgangspunten voor de visie. De ruimtelijke visie vindt u in hoofdstuk 3. Hierin wordt onder andere in gegaan op de afbakening van het centrumgebied en de nieuwe functie en indeling van het Reghthuysplein. In het centrumplan (hoofdstuk 4) wordt de visie vervolgens vertaald naar concrete uitvoeringsprojecten, waarin tussenstappen en taakverdeling worden toegelicht.


Bijzondere ligging aan een uniek natuurgebied...


...maar ook 'stenig' en weinig interne samenhang

1.2 Feiten en cijfers

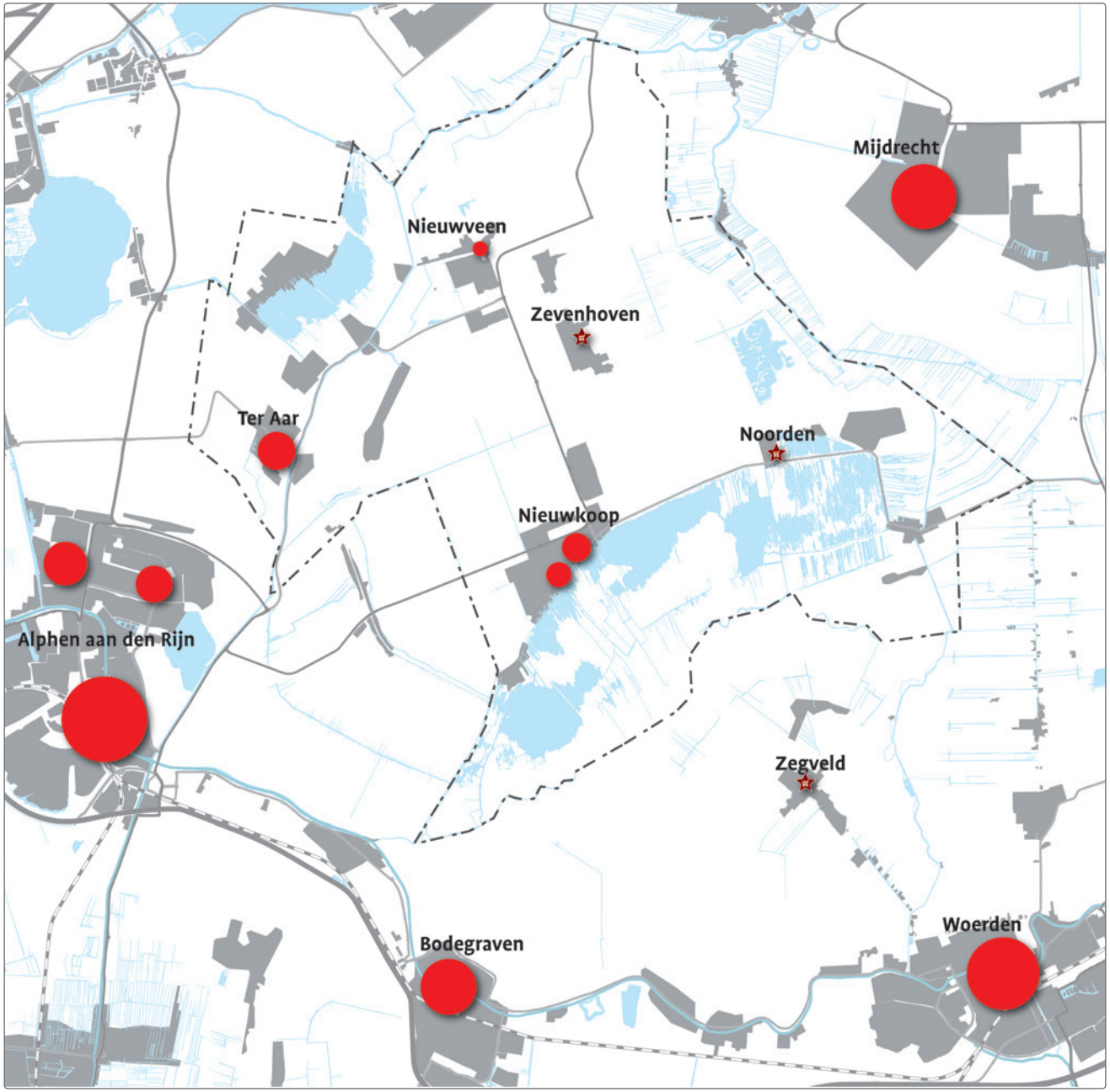
Lichte groei en toenemende vergrijzing

De kern Nieuwkoop is met circa 8.650 inwoners de grootste kern van de gelijknamige gemeente (totaal 28.800 inw.)*. In de komende twee decennia zal de bevolkingsomvang nog licht toenemen (ca. +4%)**. De verwachte vergrijzing in de gemeente loopt in dezelfde periode ongeveer gelijk met het landelijk gemiddelde; in 2040 is naar verwachting 32% van de inwoners van de gemeente Nieuwkoop ouder dan 65 jaar. Hierbij speelt ook 'ontgroening' een rol; het aandeel jongeren is de afgelopen jaren gedaald en blijft ook in de toekomst naar verwachting afnemen.

Een breed voorzieningenaanbod

De kern Nieuwkoop is binnen de gemeente aangemerkt als A-kern: hier is ruimte voor een breed voorzieningenaanbod met winkels, recreatieve attracties en sportaccommodaties***. Het merendeel van de publieke voorzieningen is centraal gelegen in de kern. Het Kennedy- en het Reghthuysplein vormen hierbij twee belangrijke clusters; beide met een supermarkt, overige winkels, horecagelegenheden en dienstverleners. Tussen de twee centrumgebieden bevinden zich diverse overige (semi)publieke voorzie-

Twee centrumgebieden in Nieuwkoop, (middel)grote steden op afstand



* CBS Statline (2020).
** Gemeente Nieuwkoop (2015) Woonvisie 2016-2025.
*** Gemeente Nieuwkoop (2009) Structuurvisie 2040.

ningen (o.a. een middelbare school, kerk, kinderdagverblijf, multifunctioneel centrum met bibliotheek en zorgcentrum). Ondanks de aanwezigheid van deze voorzieningen is er, gezien de afstand tussen beide centrum-/winkelgebieden (circa 500 meter), waarschijnlijk niet of nauwelijks sprake van uitwisseling van bezoekers tussen beide bestemmingen.

Centrumprogramma op meerdere locaties

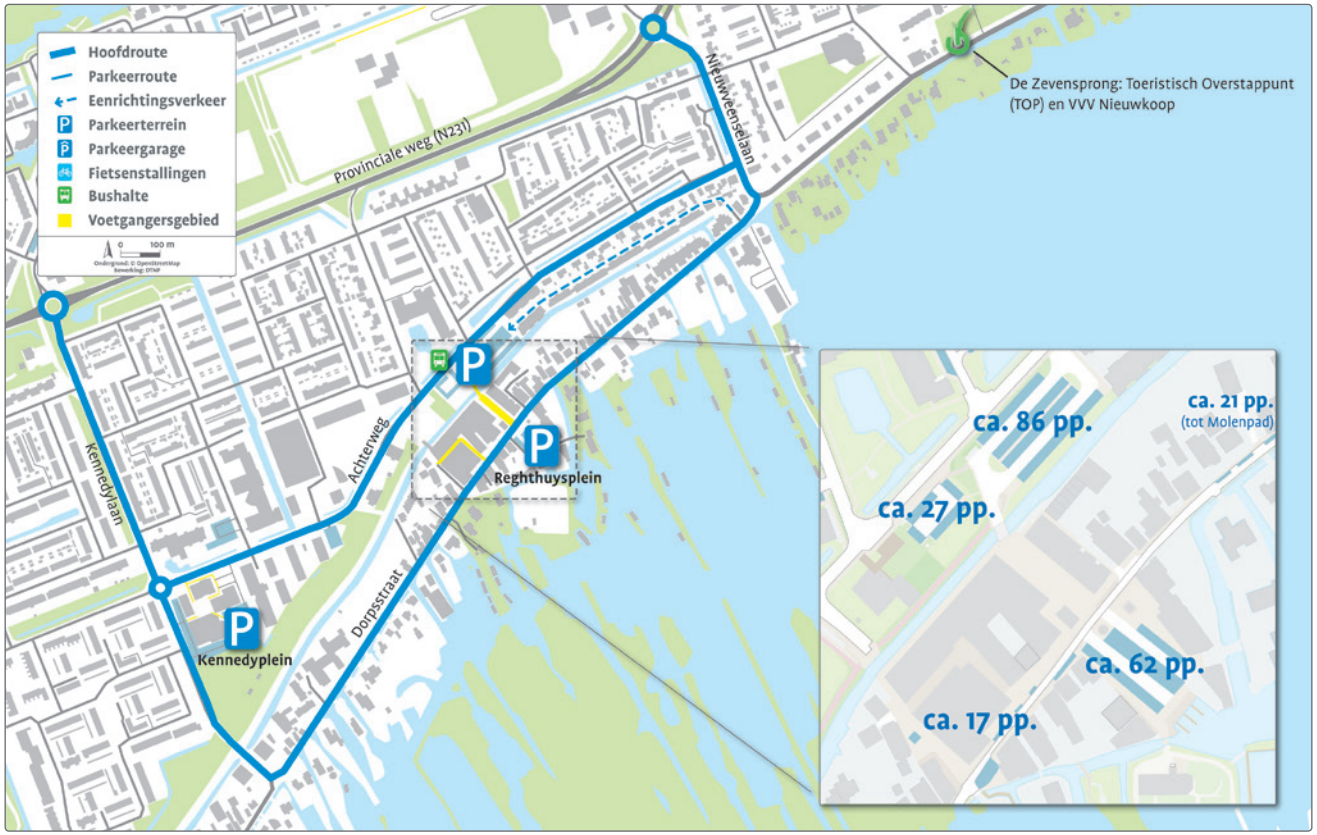
De winkels in Nieuwkoop bevinden zich met name in de twee centrale winkelgebieden. Het aanbod in het historische dorpshart (onderwerp van deze visie) is met 40 verkooppunten (vkp) en circa 5.000 m² winkelvloeroppervlak* (wvo) groter dan het aanbod rondom het Kennedyplein (ca. 14 vkp, 2.500 m² wvo). Aan de rand van het dorp ligt nog een toeristisch/recreatief cluster (De Zevensprong, met o.a. VVV en exposities).

Ligging, bereikbaarheid en parkeerplaatsen

De Dorpsstraat is van oudsher de levensader van Nieuwkoop. Vanaf hier werd het veengebied ontgonnen door de uitgifte van kavels (nieuwe 'cope') haaks op het dorpslint. Later werd een deel van het (inmiddels afgegraven) veengebied ingepolderd en groeide de kern verder uit richting het noordwesten. Het hoogteverschil tussen de Achterweg, Ringvaart en Dorpsstraat is het directe gevolg van deze historische en landschappelijke gelaagdheid. Het dorpscentrum is met de auto bereikbaar via de Dorpsstraat, waarbij de ontsluiting via de Kennedylaan (zuidwestzijde) en Nieuwveenseweg (noordoostzijde) loopt. De lager gelegen

In de detailhandelsstructuurvisie is besloten dat beide gebieden in de toekomst naast elkaar kunnen blijven bestaan. Het Kennedyplein wordt hierbij geconsolideerd als lokaal verzorgend boodschappencentrum. *"Uitbreiding is hier niet gewenst omdat dit effect heeft op de boodschappenfunctie van het Reghthuysplein en daarmee indirect op de functie van het centrum in zijn totaliteit."* Het centrumgebied zelf heeft een bovenlokale functie, met focus op dagelijkse boodschappen en beperkt niet-dagelijks aanbod, gecombineerd met recreatief verblijf.

Dorpsstraat en Achterweg als belangrijkste ontsluitingswegen publieke voorzieningen



* Waarvan 20 vkp (ca. 3.600 m² wvo) detailhandel; Bron: Locatus winkelgebiedenverkenner (2020).

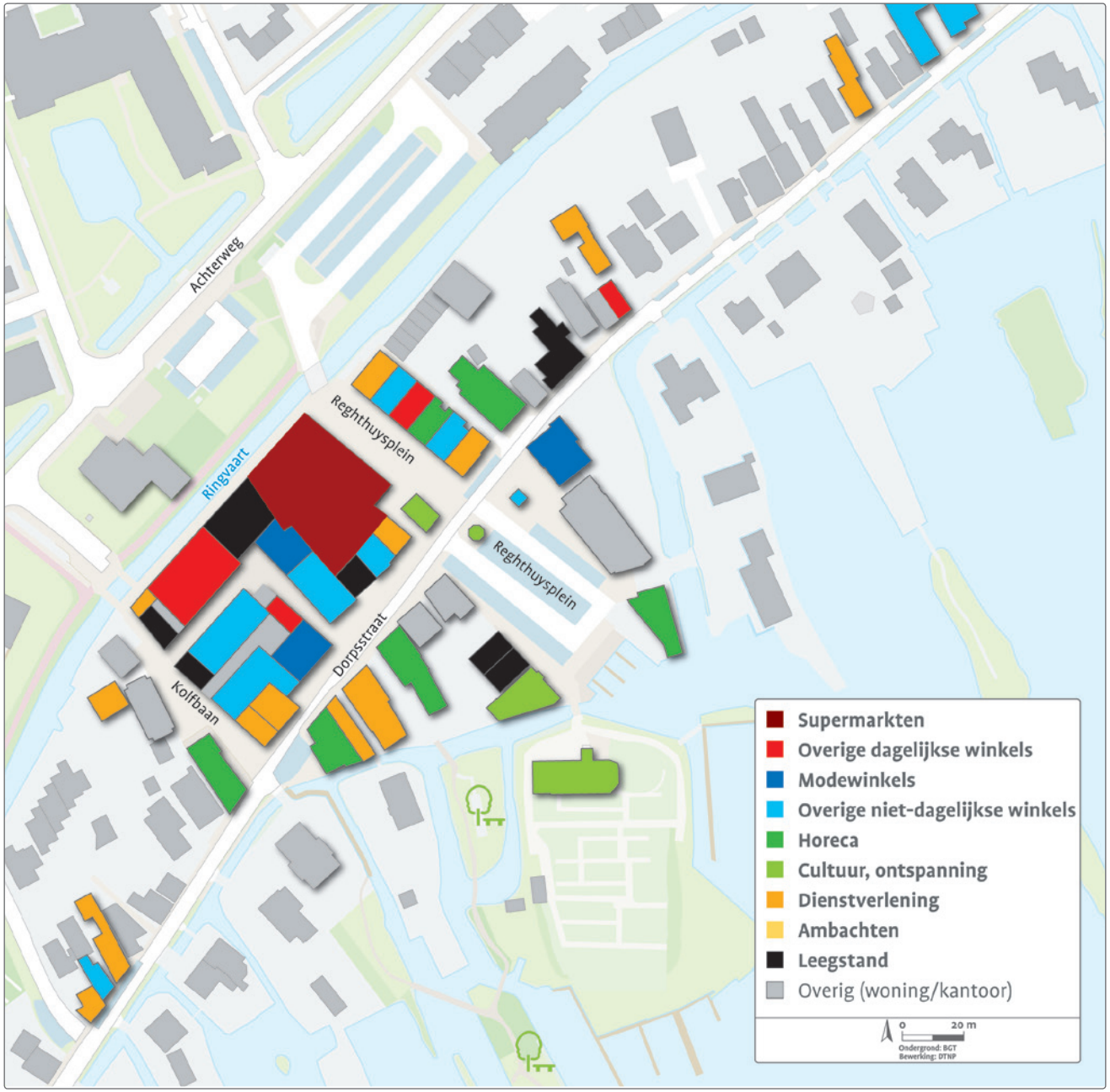
Achterweg is beter verbonden met de achterliggende woonbuurten. De centrumparkeerplaats aan deze zijde is via een brug verbonden met het Reghthuysplein. Deze brug is alleen toegankelijk voor logistiek bestemmingsverkeer, niet voor regulier autoverkeer. Fietsers en voetgangers kunnen de Ringvaart ook oversteken bij de Kolfbaan, waar een personenlift beschikbaar is om de dijk te betreden. De goederenlift die hier aanwezig is voor de bevoorrading van de winkels functioneert op dit moment onvoldoende.

Het centrum nader bekeken

Wanneer we inzoomen op het centrum zien we een gevarieerd centrumprogramma rondom Kolfbaan, Dorpsstraat en Reghthuysplein. Belangrijkste publiekstrekkers zijn de AH-supermarkt aan de noordzijde van het Reghthuysplein (nabij de centrumparkeerplaats aan de Achterweg) en Kruidvat en Hema aan de Kolfbaan. Ondanks beide trekkers staan er enkele winkelunits leeg in het voetgangersgebied (interne circuit achter Kolfbaan/Dorpsstraat).

De horeca is van oudsher verspreid gelegen aan de Dorpsstraat. Het horecapaviljoen op de kop van het Reghthuysplein heeft als enige horecagelegenheid een directe (zicht)relatie met de Nieuwkoopse Plassen. Het water is ook te bereiken via een voetpad langs enkele recreatieveldjes.

Gevarieerd centrumaanbod, enige leegstand (peildatum november 2020)



1.3 Trends en ontwikkelingen

De consument wordt kritischer

Ten opzichte van een aantal jaren geleden is in het centrum van Nieuwkoop het aantal mode- en overige niet-dagelijkse winkels gedaald. Het wegvallen van bijvoorbeeld Zeeman en Blokker heeft grote invloed op de lokale aantrekkingskracht en het economisch functioneren van de detailhandel in het dorpscentrum. Dit is in lijn met landelijke trends: het (recreatief) 'winkelen' is niet langer vanzelfsprekend de primaire functie in veel Nederlandse centrumgebieden.

Als gevolg van het veranderende consumentengedrag in ons land is transformatie, van monofunctionele winkelgebieden naar gevarieerde centrumgebieden, hard nodig. Variatie, kwaliteit, sfeer en beleving (een 'uniek verhaal') worden steeds belangrijker voor de veeleisende consument.

Online winkels als concurrent

Deze verandering is mede het gevolg van de (nog altijd voortdurende) groei van het online winkelen. De keuzemogelijkheden die de consument op het internet heeft, zijn eindeloos en de noodzaak om een fysieke winkel te bezoeken wordt steeds kleiner. Met name in de niet-dagelijkse sector (mode, elektronica, etc.) vinden al enkele jaren steeds minder bestedingen in fysieke winkels plaats, met leegstaande panden als gevolg. In de dagelijkse sector (de boodschappen) zijn supermarkten structuurbepalend. Een gemiddelde supermarkt trekt circa 10.000 bezoekers per week, waar omliggende winkels van kunnen profiteren (mits de ruimtelijke inpassing gunstig is). Het aandeel online bestedingen is in deze sector nog laag, maar neemt snel toe (o.a. door services als Picnic).

Om aantrekkelijk te blijven voor de consument zullen ondernemers hier zowel een meerwaarde moeten bieden ten opzichte van omliggende centra, als ten opzichte van het concurrerende aanbod op internet. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om deskundig advies en service op maat.

Nieuwe dynamiek biedt nieuwe kansen

Voor zelfstandige ondernemers met een onderscheidend product (uniek, authentiek, hoogwaardig, etc.) kan het internet tegelijkertijd een nieuwe kans bieden om de klantenkring uit te breiden (o.a. via social media) of om een deel van de inkomsten direct uit de online verkoop te halen. Door het toenemende belang van de online beeldcultuur (de 'Instagrammability') is het bieden van een totaalbeleving belangrijker dan het bieden van specifieke producten of diensten. Zo bieden 'concept-stores' een grote



Online winkels nemen de plek in van fysieke winkels



Blurring: de totaalbeleving staat voorop

diversiteit aan artikelen (branchevervaging) en neemt ook de ‘blurring’ (menging van traditionele sectoren) toe: je kan in een schoenenwinkel je haren laten knippen en in een koffiebar ook het ‘vintage’ servies (of meubilair) kopen. Blurring is meer dan een koffiehoekje in de winkel, het verenigt en versterkt functies vanuit één identiteit of merk. Mengvormen van detailhandel en horeca bieden dus kansen, waarbij wel opgemerkt dient te worden dat verkoop van alcohol in winkels in alle gevallen verboden is.

Veranderende rolverdeling in centra: daghoreca

De hedendaagse (digitale) consument is dus bereid moeite te doen voor een unieke/onderscheidende beleving. Ook de horeca probeert hier op in te spelen qua formule en uitstraling; locaties of gebouwen met bijzondere karakteristieken (plekken met ‘een verhaal’) zijn kansrijk. De horeca vormt als ontmoetings- en belevingslocatie in toenemende mate het visitekaartje van een centrum. Het aantal ijssalons (+50%), lunchrooms (+40%) en koffiezaken (+20%) groeit landelijk snel*. Dit type horeca past in bijna elk centrumbezoek en leent zich bovendien als flexibele plek voor afspraken; coffeebars/lunchrooms zijn het nieuwe kantoor voor ZZP’er, student of mobiele professional.

* Toename van het aantal horecabedrijven in 2018 t.o.v. 2010 (bron: HorecaDNA, Feiten en Cijfers).

Anders uitgaan en ontmoeten: avondhoreca en festivalisering

Door het toegenomen gebruik van sociale media en smartphones (altijd en overal in contact) verdwijnt met name onder jongeren de behoefte aan een vaste ontmoetingsplek en -tijd. Dit is landelijk terug te zien in de terugloop van traditionele uitgaanshoreca, zoals de lokale discotheek of het café op de hoek.

Enerzijds komt dit doordat men vaak ook iets wil kunnen eten. Restaurants zijn erg in trek, er is vraag naar doelgroepspecifieke concepten. In de grote(re) steden biedt een foodhal zelfs de mogelijkheid om op één locatie toch in ieders specifieke smaak of dieet te voorzien. Anderzijds zijn er veel unieke evenementen die dynamischer en meer doelgroepspecifiek zijn. Zo zijn in Nederland steeds meer festivals te vinden. Het aanbod is breed en gevarieerd, van grote meerdaagse festivals (Lowlands, Parade) tot kleinschalige en lokale evenementen en festiviteiten (bijv. Torenschuddersfestival, Smedendagen). Dit is de plek waar je met je vrienden en buren samenkomt.

Vierentwintiguurseconomie: hollen én stilstaan

Horecabezoek is in de huidige belevingseconomie enerzijds een belangrijke vorm van vrijetijdsbesteding, maar anderzijds leidt de



Social media om de horecabeleving te delen



Festivals zijn een belangrijke ontmoetingsplek

volgeboekte dagplanning in combinatie met verminderde routine tot meer vluchtige eetmomenten ('... to go'). Makkelijke en snelle concepten, zoals rond trafficlocaties, zijn hiervoor zeer geschikt. De thuisbezorgconcepten groeien echter sneller nog dan fysieke verkooppunten.

In de hectiek van de vierentwintiguurseconomie is er ook een groeiende behoefte aan rust en ontspanning. Waar de jeugd deze ontspanning zoekt in nieuwe belevingen ('Healthy Fest' of 'Outdoor yoga'), geniet de toenemende groep actieve senioren van een wandeling of fietstocht door de natuur. In beide gevallen wordt het buitengebied opgezocht, waar de beleving van de 'natuur' (al dan niet in stilte) bijdraagt aan het gevoel van ontspanning.

Technologische ontwikkelingen, zoals e-bikes, knooppuntennetwerken en GPS-middelen, bieden de consument nog meer vrijheid in het plannen van een dagtrip. Op toeristische overstappunten komen veel routes weer samen, waarbij de horeca (opnieuw) een belangrijk bezoekdoel vormt.

Toerisme: authenticiteit en beleving

Het binnenlandse verblijfstoerisme zit in de lift. Dankzij de komst van beoordelings- en vergelijkingssites ontstaat er een betere match tussen vraag en aanbod. Nieuwe of bijzondere verblijfslocaties kunnen in korte tijd een grote aantrekkingskracht genereren. Tegelijkertijd neemt de concurrentie in de vrijetijdseconomie toe en kunnen 'hippe' plekken ook net zo snel weer 'uit' zijn.

Nederland wordt daarnaast in toenemende mate bezocht door buitenlandse bezoekers. De aandacht gaat hierbij vooral uit naar Amsterdam. Hier dreigt de extra stroom bezoekers bestaande functies te verdringen en het wooncomfort in de weg te zitten. De overheid zet inmiddels actief in op spreiding van buitenlandse bezoekers, door het aanbieden van themaroutes ('verhaallijnen') langs andere, wat minder bekende locaties in het land.

In de 'nota recreatie en toerisme' kiest de gemeente voor duurzame groei van de gastvrijheidssector in Nieuwkoop.
Hierbij wordt uitgegaan van de eigen, lokale kwaliteiten en de ligging in het Groene Hart. Primaire doelgroepen die hierop afkomen zijn wandelaars, cultuurliefhebbers, fietsers, sloepvaarders en rustzoekers. Om hen aan te spreken worden twee onderscheidende thema's gehanteerd: Topnatuur & Landschap en Kunst & Ambacht.



Vierentwintiguurseconomie: altijd aan!



Toenemend toerisme heeft voor- en nadelen

1.4 Impact coronacrisis

Intelligente lockdown wordt afgebouwd
Op het moment van schrijven (mei 2020) bevindt Nederland zich nog gedeeltelijk in een 'intelligente lockdown'. Na enkele maanden van verregaande restricties zijn inmiddels scholen en kappers weer geopend, maar met de nodige voorzorgsmaatregelen. De komende maanden wordt de lockdown stap voor stap afgebouwd, mits de omstandigheden het toelaten.

Update (nov. 2020): deze zomer zijn maatregelen inderdaad versoepeld, maar nu, tijdens de 2e golf, zijn we opnieuw (gedeeltelijk) in lockdown. Wel zijn er inmiddels enkele vaccins op komst...

De coronacrisis heeft bij veel centrumondernemers voor omzetverlies gezorgd. Alleen bij supermarkten en afhaalhoreca is er sprake van enig optimisme. Daarnaast worden door de huidige onzekere situatie nieuwe investeringen uitgesteld. Ondanks ondersteunende maatregelen vanuit de overheid is in sommige gevallen een faillissement zelfs onafwendbaar. Wat zijn hiervan de gevolgen voor Nieuwkoop?

Korte termijn: minder mensen op straat
Zo lang het coronavirus 'onder ons' is, geldt het advies om drukte te vermijden en, ook bijvoorbeeld tijdens evenementen, afstand te houden. De levendigheid in het centrum is (in ieder geval) deze zomer dan ook veel minder geweest dan gewoonlijk. Ondernemers zullen ook in 2021, wanneer beperkingen weer (stap voor stap) worden afgebouwd, rekening moeten houden met (sterk) verminderde omzet. In hoeverre de coronacrisis uitmondt in een korte en hevige recessie of dat er langdurig economische krimp optreedt, is lastig te voorspellen.

Versterking van bestaande trends
In het eerste geval (kort en hevig) gaan we op termijn terug naar 'normaal': ontmoetingen vinden weer buitenshuis plaats (horeca) en de binnenlandse en buitenlandse (verblijfs)recreant gaat weer onbelemmerd op pad. Wel is de verwachting dat het online winkelen (en boodschappen doen) harder groeit dan eerder voorspeld; veel mensen hebben in deze periode kennisgemaakt met het gemak van internet en keren niet meer terug naar de fysieke winkelstraat. Extra aandacht voor de lokale ondernemers is er wel, maar in volume (euro's) weegt dit naar verwachting niet op tegen de online bestedingen.

In dit scenario zullen de hiervoor (par. 1.3) geschetste trends en ontwikkelingen dus versneld doorzetten: het belang van winkels neemt af en overige centrumfuncties (met name recreatief/toeristisch) worden belangrijker.

Minder vrije tijd en luxe
In het geval van een langdurige economische terugval zal de impact van de coronacrisis groter zijn én langer duren. Bij oplopende werkloosheid en teruglopende inkomsten is het horecabezoek of een (extra) weekendje weg voor veel huishoudens niet meer haalbaar. Een groei van toeristische bestedingen in de gemeente is in dat geval niet realistisch. Het centrum zal zich dan meer moeten richten op de basisbehoeften van de lokale consument: supermarkten, eenvoudige (afhaal)horeca, kappers, zorgverleners en overige maatschappelijke functies worden belangrijker.

Visievorming wel belangrijk
Ondanks alle onzekerheden is het maken van een ruimtelijke visie en een centrumplan nog altijd waardevol. Hiermee zorgt de gemeente Nieuwkoop ervoor dat er een plan klaarligt voor wanneer de wereld weer 'open' gaat. Tevens gaat het hier om een visie voor de lange termijn, waarbij het doel is om te komen tot een toekomstbestendig centrum, dat bij (economische) voor- en tegenspoed zo goed mogelijk kan functioneren. De kernkwaliteiten van Nieuwkoop blijven in alle gevallen waardevol!



2 Opgave

2.1 Het centrum in beeld

Eén beeld zegt soms meer dan 1.000 woorden
Dit jaar bestaat Nieuwkoop 750 jaar. In al deze eeuwen is er doorlopend ‘gesleuteld’ aan de fysieke leefomgeving in het dorp. Sporen hiervan zijn terug te vinden in het landschap, maar ook in het centrum. Zo zijn het Reghthuys en de toren van het Hoge Huys al bijna 400 jaar getuige van de lokale ontwikkelingen.

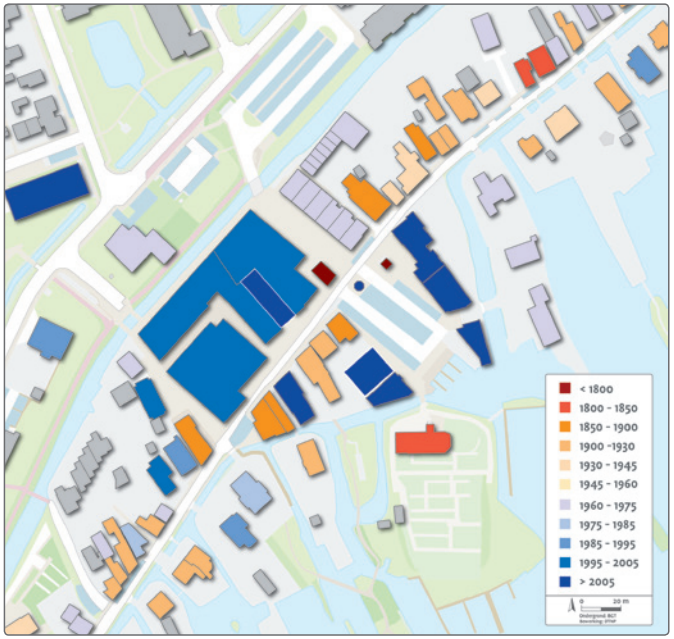
Maar hoe functioneert het centrum nu? Zijn historische kwaliteiten en hedendaags gebruik in balans? Waar liggen de opgaven?



Dorpsstraat is de ‘ruggengraat’ van het centrum, maar door verkeersfunctie weinig verblijfskwaliteit



Ondanks nieuwbouw is historisch dorpslint intact; toren van het Hoge Huys nog steeds belangrijk ‘landmark’





Recreatieveldjes aan de waterkant zorgen voor ontspanning, wel goed verstopt achter Dorpsstraat en kerk



Supermarkt belangrijk als publiekstrekker

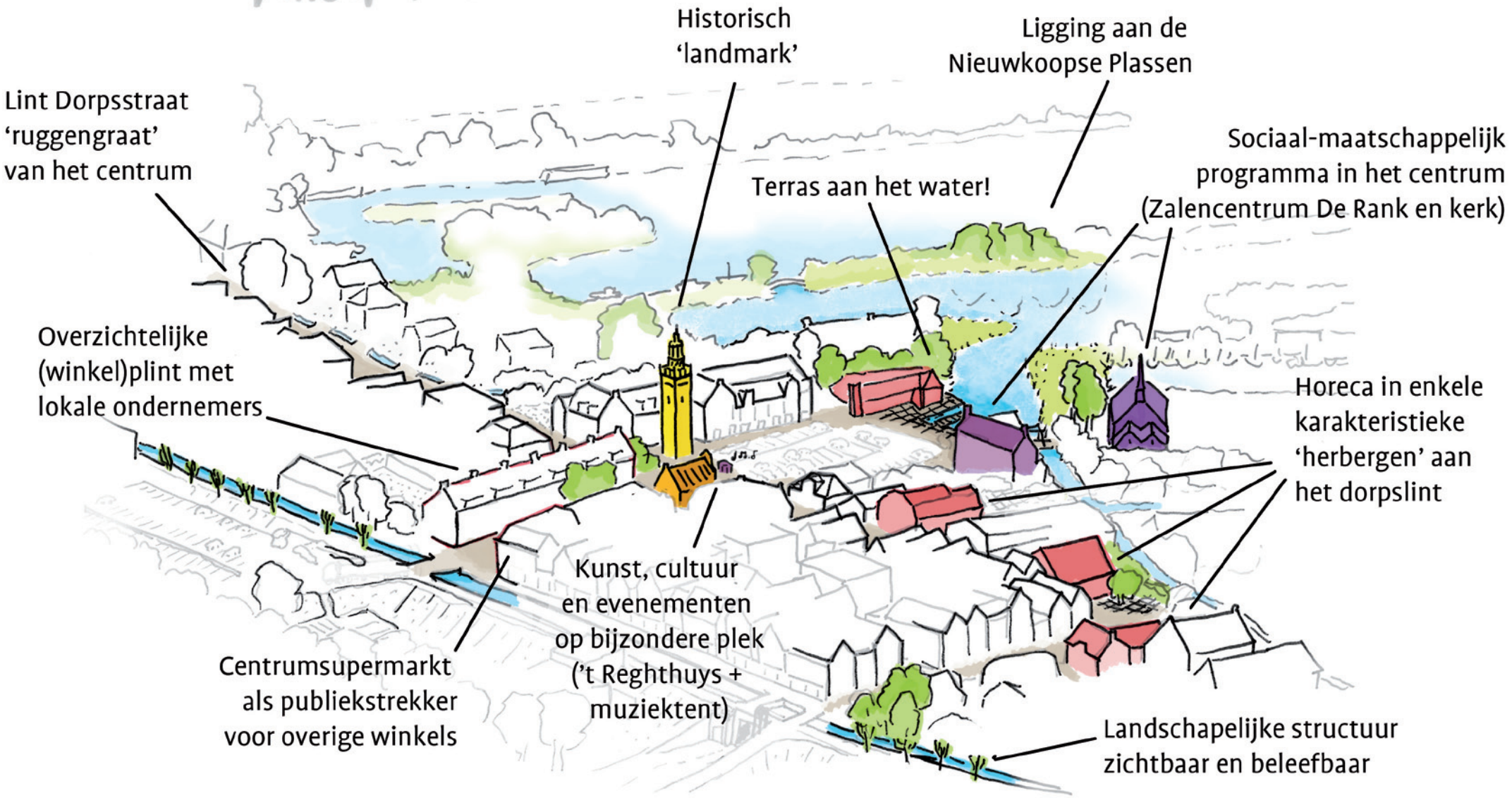


Welkom in Nieuwkoop..?

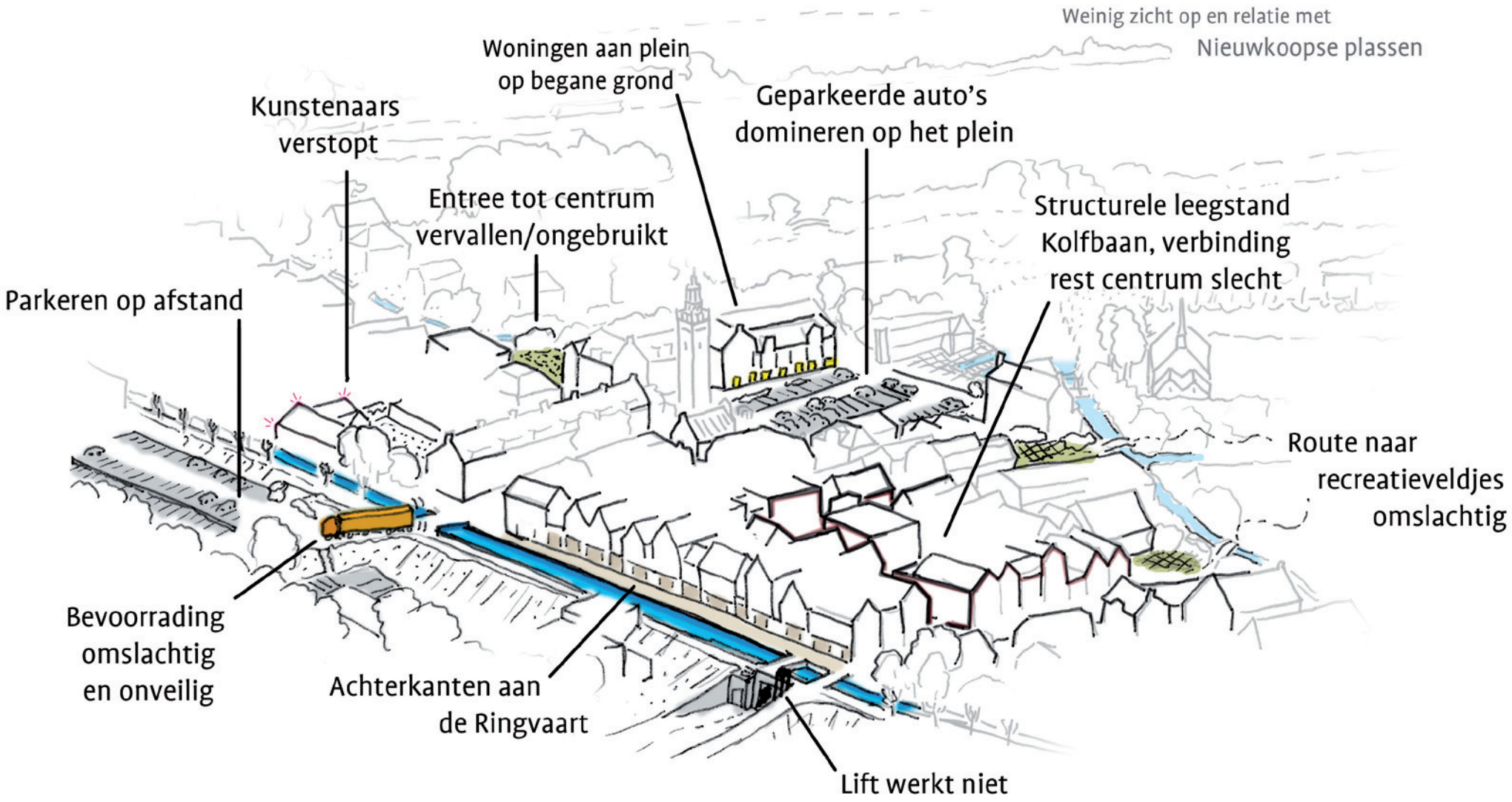


Auto's dominant aanwezig op het Reghthuysplein, waardoor aanwezige kwaliteit onderbelicht blijft

KANSEN / KNELPUNTEN



KANSEN/KNELPUNTEN



2.2 Beleidsmatige keuzes

Al veel gezegd en geschreven

De eerste indruk uit de beeldrapportage hiervoor wordt onderschreven door diverse recent uitgevoerde ruimtelijk-functionele analyses. Dankzij alle eerdere onderzoeken kunnen we in deze ruimtelijke visie snel tot de kern van de opgave doordringen. In deze paragraaf geven we daarom een overzicht van de belangrijkste conclusies uit twee onlangs vastgestelde beleids- en visiedocumenten en uit input van de centrummanager:

Detailhandelstructuurvisie (2020)

- Typering: toeristisch-recreatief centrum met een bovenlokale functie.
- Kansen: combinatie van recreatief winkelen/verblijf en horeca; een zoveel mogelijk **aaneengesloten winkelfront** om de winkels onderling optimaal van elkaars bezoekers te laten profiteren. Naast een toeristisch-recreatieve invulling van het centrum zorgt ook het **uitbreiden van de woonfunctie** (op de juiste locaties) voor meer reuring in het centrum.
- Keuze: Waar mogelijk worden kansen benut om **winkels te verplaatsen naar het kerngebied** en winkels daarbuiten te transformeren (bijv. naar woningen). Hiervoor kan eventueel een **transformatiesubsidie** worden ingezet.
- Knelpunt: verblijfskwaliteit en beleving.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme (2020)

- Profilering: doorbouwen op Nieuwkoops' DNA; **onderscheidend in het Groene Hart** door combinatie van de thema's Topnatuur & Landschap en Kunst & Ambacht.
- Doelgroep: bezoekers die in kleinere groepen op eigen gelegenheid komen, zoals: **wandelaars, cultuurliefhebbers, fietsers, sloepvaarders en rustzoekers.**
- Kansen: versterking en uitbreiding van de verblijfsmogelijkheden, **meer aanlegmogelijkheden** bij de watergebonden horecavoorzieningen. Tevens in de communicatie de drie-eenheid Zevensprong-jachthaven-Reghthuysplein duidelijk positioneren als toeristisch centrum en onderlinge **beweegwijzering en looproutes verbeteren**.
- Knelpunt: aanpassing van het Reghthuysplein zodat het een **aantrekkelijk verblijfsplein** wordt; minder parkeren op het plein en branchering met een **mix van horeca, boutiques en combinaties retail-horeca**.

Centrummanager na stakeholdergesprekken

- Toekomstbeeld centrum: "Het is een echt **hart van het dorp**, gelegen aan het water, met een mooie combinatie van winkels, horeca met terras, weekmarkt, evenementen, historie, natuur, kunst. **Een plek waar mensen graag verblijven**."



'Mix van horeca, boutiques en combinatievormen'


'Waar mogelijk winkels verplaatsen naar kerngebied'

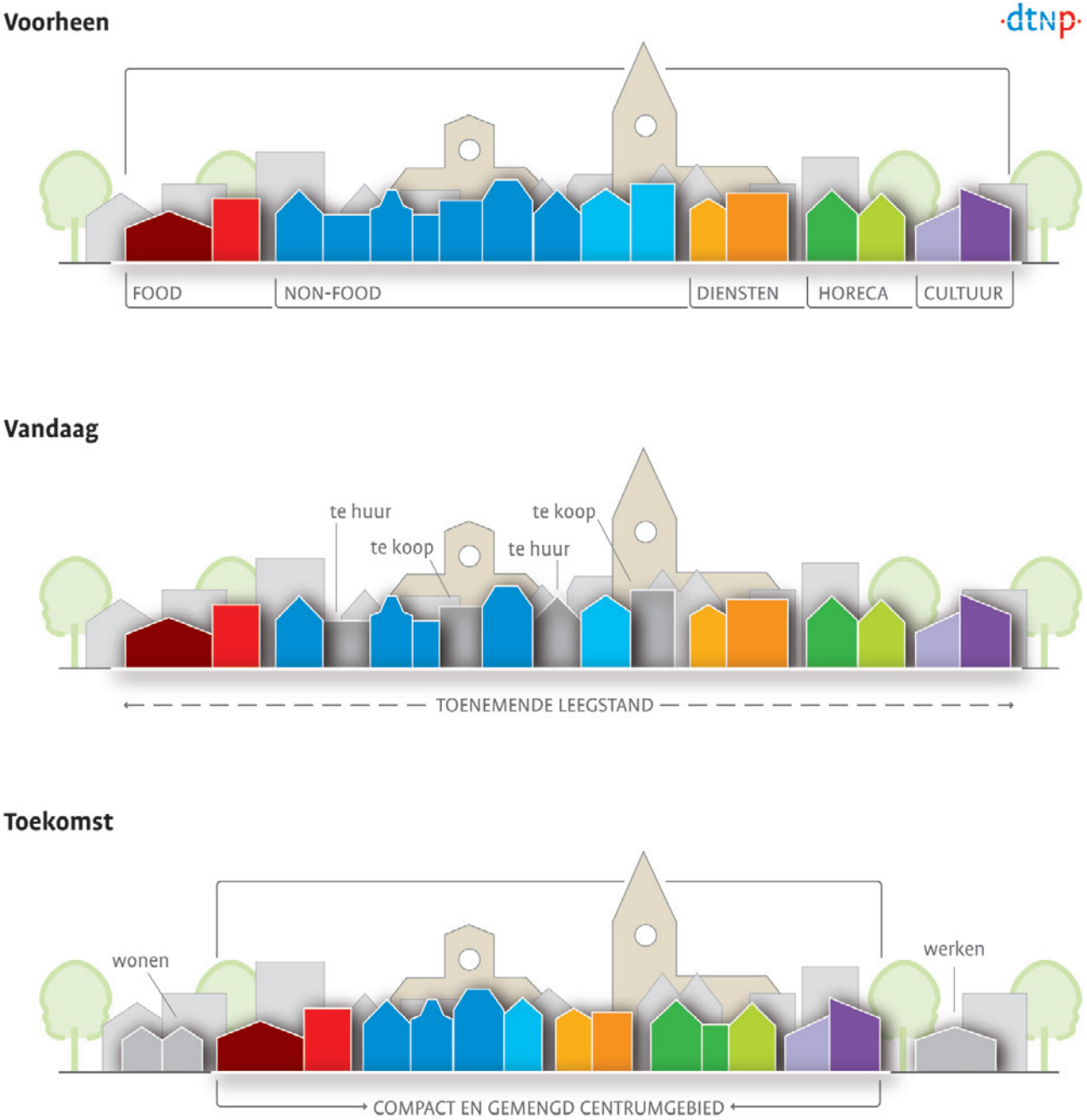

'Aantrekkelijk verblijfsplein, minder parkeren'

2.3 Uitgangspunten voor de visie

1. Een compacter centrumgebied
In lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen in de detailhandel wordt ook in Nieuwkoop ingezet op het verder indikken van het centrumprogramma. Hiermee worden de resterende bezoekersstromen gebundeld en kunnen ondernemers profiteren van elkaars nabijheid. Met name supermarkten fungeren hierbij als katalysator voor het (lokale) combinatiebezoek.
Status: *aanwezigheid supermarkt gunstig, maar ruimtelijke relatie met overig centrumprogramma (Dorpsstraat/Kolfbaan) is beperkt.*

2. Een gevarieerd centrumprogramma
Met de afname van het fysieke winkelbezoek worden overige centrumfuncties steeds belangrijker om het dorpscentrum relevant en herkenbaar te houden voor de lokale bezoeker, en aantrekkelijk voor gasten van buitenaf.
Status: *op papier is er een redelijke functiemix, maar nog niet alles zit op de 'juiste' plek.*

3. Prettige verblijfskwaliteit
Het Reghthuysplein is in potentie het hart van het dorp, waar dorpsgenoten elkaar ontmoeten en even blijven 'hangen' om spontaan een praatje te maken. Het plein brengt alle sterke punten van Nieuwkoop bij elkaar: historie en



natuur (Nieuwkoopse plassen). Door de aanwezigheid van de kerk en De Rank en als evenementenlocatie heeft het Reghthuysplein ook een belangrijke maatschappelijke functie.
Status: *alleen tijdens evenementen is dit werkelijk het hart van het dorp. De rest van het jaar maken (geparkeerde) auto's hier de dienst uit.*

4. Een toeristisch-recreatieve bestemming
In het beleidsplan toerisme en recreatie heeft de gemeente zichzelf een behoorlijke ambitie gesteld door in te zetten op een (bovengemiddelde) groei van de economische waarde van recreatie/toerisme in de gemeente. De natuurlijke/landschappelijke kwaliteiten en de kunst/ambachten zijn hierbij belangrijk. Andersom geldt dat voor de toekomstbestendigheid van het centrum alle extra bezoekers welkom zijn.
Status: *de verbinding met het toeristisch overstappunt (VVV) en de jachthaven kan nog beter. Alleen tijdens evenementen of voor een rondleiding met gids verblijven gasten nu langer in het dorpscentrum.*

5. Goede ontsluiting en toegankelijkheid
Het centrum moet een prettige en veilige plek zijn voor zowel ondernemers als bezoekers (en in alle 'soorten en maten').
Status: *verkeer, parkeren en bevoorrading zijn nu onvoldoende afgestemd op beoogd gebruik.*



Een gevarieerd centrumprogramma (functiemix)


Een toeristisch-recreatieve bestemming



Goede toegankelijkheid: prettig en veilig


Prettige verblijfskwaliteit



3 Visie

3.1 Ambitie en positionering

Ambitie en opgave vraagt om keuzes
De opgave is duidelijk: het centrum moet compacter, gevarieerder, aangenamer, gastvrijer én veiliger worden. Maar hoe ziet dat er precies uit? Waar begint het compacte centrumgebied? Komen er meer of minder winkels? Hoe trekken we meer bezoekers? In dit hoofdstuk wordt een streefbeeld geschetst van het centrum van Nieuwkoop en de (ruimtelijke) keuzes die daarvoor nodig zijn.

Deze keuzes zijn noodzakelijk om de ambitie voor het centrum* waar te maken: *"Om de [regionale] aantrekkingskracht te vergroten, investeren we in het opwaarderen van de uitstraling en inrichting van het Reghthuysplein, zodat dit het toeristisch hart van de Nieuwkoopse bedrijvigheid en toerisme kan worden."*

Aantrekkelijk voor bewoners én bezoekers
Het dorpscentrum zal dus haar aantrekkingskracht op bezoekers moeten vergroten. Dit is de plek waar recreanten van de fiets of uit de boot stappen om het 'DNA van Nieuwkoop' te zien en te beleven. Dit neemt niet weg dat het centrum ook een belangrijke functie heeft voor de eigen inwoners. Hier is het levendige dorpsplein waar je bekenden ontmoet tijdens het doen van de boodschappen, het maken van een ommetje, op de markt of tijdens een van de dorpsfeesten**. Het centrumgebruik moet dus 'in balans' zijn: de waarde van het centrum (en het Reghthuysplein in het bijzonder) is voor de Nieuwkopers een belangrijke basis die behouden moet blijven, terwijl tegelijkertijd wel de recreatieve potentie wordt vergroot.

De huiskamer van Nieuwkoop
Sterker nog: wanneer de Nieuwkopers hun dorpshart niet kunnen waarderen, zullen bezoekers het waarschijnlijk ook sneller links laten liggen. Een levendige straat of een gezellig dorpsplein, waar mensen graag (samen)komen, heeft een onweerstaanbare aantrekkingskracht op passanten. Daar is wat te beleven!

Om de (regionale) aantrekkingskracht van het centrum te vergroten, moet eerst de basis op orde zijn. In deze ruimtelijke visie wordt daarom ingezet op het zo goed mogelijk inrichten van het centrum voor de Nieuwkopers als 'De huiskamer van Nieuwkoop'. Een huiskamer waar de inwoners (jong en oud) vol trots hun gasten kunnen ontvangen en waar bezoekers dan ook graag (vaker/langer) verblijven.

* Collegeprogramma 2018-2022 (Verbinden, Vertrouwen, Vooruitgaan).

** Corona volente.

Geen groepsgesprekken, toch in contact
Als gevolg van de coronacrisis hebben de geplande groepsgesprekken met direct betrokkenen (waaronder centrumbewoners) helaas geen doorgang kunnen vinden. In plaats daarvan is er door middel van een informatiebrief gevraagd om suggesties en aandachtspunten voor de ruimtelijke visie en het centrumplan.

Om recht te doen aan de (vele) reacties en om te illustreren dat deze visie echt 'van' het dorp is, hebben wij in het vervolg van dit document enkele reacties één op één overgenomen. **Wanneer u dit symbool ziet, weet u dat er een dorpsgenoot aan het woord is!**



3.2 Ruimtelijke centrumstructuur

Afbakening publieksgericht centrumgebied

Het publieksgerichte centrumgebied bestaat in de toekomst uit een eenvoudige hoofdstructuur van Dorpsstraat (van ‘De Hollandsche Leeuw’ tot ‘Bots’) en Reghthuysplein. Door deze hoofdstructuur blijft het centrum overzichtelijk en profiteren zo veel mogelijk ondernemers van het aanwezige (lokale en regionale) publiek. De primaire winkelfunctie van de Kolfbaan komt hiermee op termijn te vervallen. Door hier de toekomstige krimp van het winkelaanbod op te vangen, kan er elders een goed gevuld en daarmee aantrekkelijk centrumgebied behouden blijven. Voor de Kolfbaan ligt er in de toekomst perspectief voor aanvullende (centrumondersteunende) functies, in de brede zin van het woord.

Kansen voor een brede functiemix

Met de supermarkt aan de noordzijde van het Reghthuysplein heeft het dorp een belangrijke (lokale) publiekstrekker in het centrum. Naast en tegenover de ingang van de supermarkt liggen de beste kansen voor detaillisten (gericht op frequente benodigdheden voor lokale bezoekers) om zich te profileren. Ook aan de Dorpsstraat liggen in de toekomst kansen voor winkels, mits zij voldoende eigen ‘trekkracht’ hebben (een goede ‘naam’) en/of aantrekkelijk zijn voor de

Eenvoudige hoofdstructuur langs twee assen: Dorpsstraat en Reghthuysplein



recreatieve bezoeker. Hier is namelijk de uitstraling en het onderscheidend vermogen van de ondernemingen extra belangrijk. Dít is het visitekaartje van Nieuwkoop! Hier zullen zowel recreanten als bewoners verleid moeten worden om van de fiets te stappen en op het gemak rond te kijken in het dorp. Door de versmalling van het straatprofiel aan de noord- en de zuidzijde van het centrumgebied wordt de begrenzing van de 'hoofdstraat' duidelijk geaccentueerd.

Onderscheidend en verrassend

Aan deze 'hoofdstraat' kan een brede functiemix ontstaan. Of het nu gaat om horeca, boutiques, B&B, kunst/cultuur, ambachten of dienstverleners; hier bevindt zich het beste dat Nieuwkoop te bieden heeft. Door gezamenlijke acties en goed onderling overleg kan de 'verrassende Dorpsstraat' zich als één geheel aan de bezoeker presenteren.

Ondernemers kennen elkaar en vullen elkaar aan; door te experimenteren kunnen mengvormen ontstaan van horeca en detailhandel en kan de zichtbaarheid van lokale kunstenaars vergroot worden. Dit is de plek om het veelzijdige verhaal van Nieuwkoop (het DNA van het 'kunstenaarsdorp', historie en ambachten in een natuurlijke omgeving) gezamenlijk te verkopen.

Kunst en cultuur centraal

Eén verhaallijn kan hierbij (nog nadrukkelijker) in het centrum naar voren treden: de kunst en cultuur staat (met muziektent en Reghthuys) nu al letterlijk centraal in de centrumstructuur. De grote en kleine activiteiten die hier georganiseerd worden, sluiten perfect aan bij de positie van het centrum als 'huiskamer van Nieuwkoop'. De ene keer is er een intiem huiskamerconcert, de andere keer wordt de boel verbouwd tot een waar huisfeest: hier is (dankzij de inzet van vele lokale vrijwilligers) altijd wat te doen!

Ook in ruimtelijk opzicht is het historisch ensemble van Reghthuys, toren en muziektent beeldbepalend. Zowel van ver als van dichtbij trekken deze beeldbepalende bouwwerken je aandacht. Daar is het centrum!

Het plein: de zithoek van de huiskamer

Dat gevoel ('we zijn in het centrum van Nieuwkoop') zal nog verder versterkt moeten worden door de inrichting en uitstraling van het Reghthuysplein. Op rustige dagen maken dorpsgenoten hier op het gemak een praatje op de bankjes bij de muziektent of ontmoeten ze elkaar bij De Rank, terwijl het op drukke dagen een komen en gaan is van wandelaars, fietsers en pleziervaarders (al dan niet met lokale gids) op weg naar de winkels of het terras.



Supermarkt aan Reghthuysplein belangrijk als basis

> "...waar **kunstenaars** hun werken kunnen etaleren. Dit trekt weer publiek waar ondernemers blij van worden. [...] **kunst is breed**, niet alleen schilderijen en beelden maar ook **theater en muziek**.
>
> [...] En wie weet worden we het **Ootmarsum van het Groene hart**."



Het DNA als troef: een onderscheidend verhaal!

Betere verbinding tussen centrum en water
De waterkant is hierbij een heel belangrijke ‘pleinwand’. Veel mensen denken bij Nieuwkoop direct aan ‘de plassen’; dat imago zal dan ook (beter) benut moeten worden in het centrum. In plaats van geparkeerde auto’s zou hier het water, de historische context, maar bovenal de bezoeker (jong en oud) centraal moeten staan.

Met de aanleg van de (passanten)havens aan het plein en het kerkeiland is er een nieuwe voorkant ontstaan en met de komst van het horecapaviljoen op de kop van het plein is het centrum een prachtig terras (aan het water!) rijker. Het is nu tijd voor de volgende stap: het historische hart (Reghthuys, muziektent en toren) verdient een betere ruimtelijke verbinding met de waterkant. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de (mogelijke) pleinindeling en de gevolgen hiervan voor (o.a.) het parkeerprogramma.

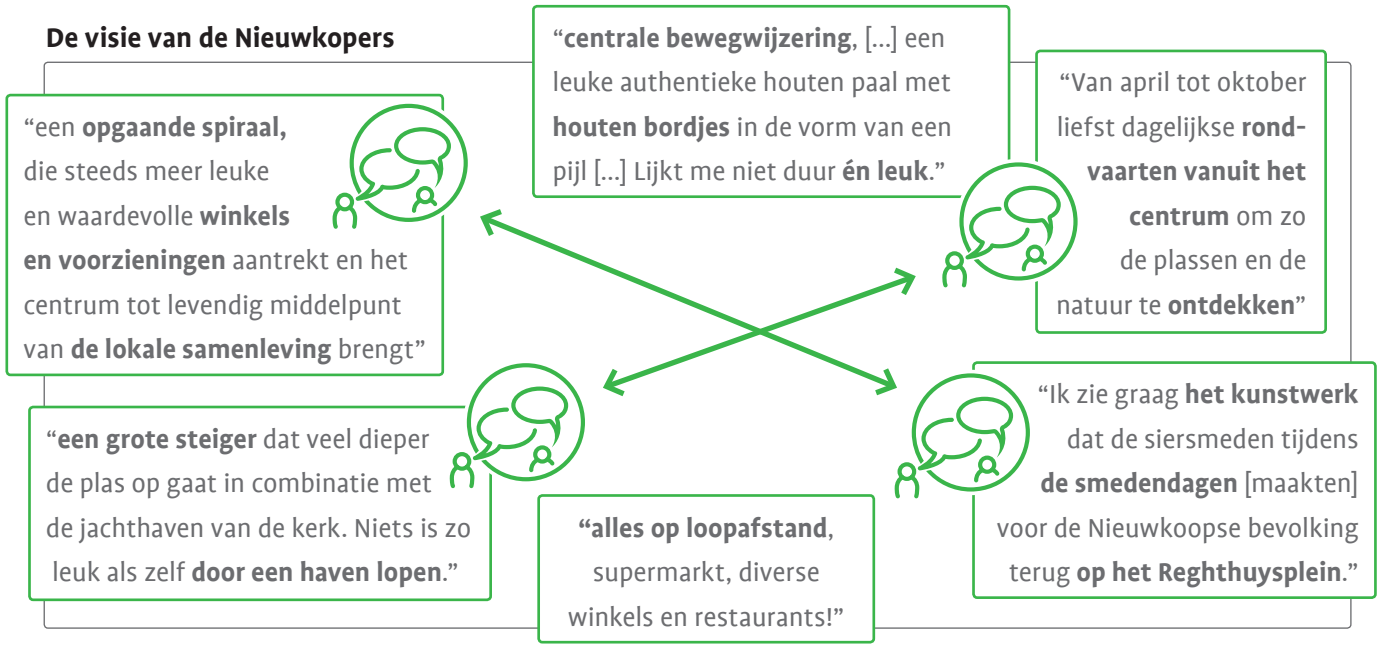
Recreatiegebieden ook aanhaken
Om de stap richting het water ‘af’ te maken, is het daarnaast belangrijk om de recreatieveldjes aan de achterzijde van het dorpslint ook beter te verbinden met het Reghthuysplein. Het lijkt een klein detail op het gehele centrumplan, maar een extra bruggetje of toegankelijke vlonder hier maakt het recreatieve rondje centrum direct een stuk interessanter. Het ontdekken van deze ‘verborgen’ plekken is een leuke ervaring voor recreatieve bezoekers en een mooi ‘ommetje centrum’ voor de Nieuwkopers.

Vier entrees: altijd aantrekkelijk en toegankelijk
Aan alle uiteinden van de compacte centrumstructuur bevindt zich een entreegebied, waar het (laagdrempelige) centrumbezoek begint. De dijkopgang aan de Achterweg vormt het grootste entreegebied met de meeste parkeercapaciteit. Met name voor lokale bezoekers en dagrecreanten is dit een belangrijk startpunt voor het centrumbezoek.

De entrees aan de Dorpsstraat zijn met name belangrijk voor passerende recreanten. Al tourend langs de plassen zullen ze hier verleid moeten worden om halt te houden in het centrum van Nieuwkoop voor een koffie-, lunch- (en/of plas)pauze. Zeker voor de regionale bezoeker geldt dat een positieve ervaring hier leidt tot herhaalbezoek, waarbij het dorpshart op den duur zélf de bestemming wordt van een fiets- of wandeltocht.

Aan de waterkant van het kerkeiland ligt de vierde centrumentree, waar faciliteiten idealiter speciaal worden ingericht voor de (passerende) waterrecreant.

De visie van de Nieuwkopers



3.3 Het nieuwe Reghthuysplein

Uitgangspunten voor herinrichting plein

Het Reghthuysplein is bij uitstek de plek waar het centrum zich kan manifesteren als de huiskamer van het dorp: wanneer de inwoners het hier gezellig hebben, zal de toerist er ook graag komen. Als het alleen een historisch decor (voor de toeristen) is, heeft het plein géén waarde!

Het plein dient in de basis als ontmoetingsplek voor de inwoners (tijdens en buiten evenementenseizoen). De bankjes, speel- en/of kunstobjecten en horecagelegenheden aan het plein zullen vervolgens door zowel de bewoner als de bezoeker gebruikt worden. Voor de toerist is het belangrijk dat het plein als rust- en informatiepunt fungeert tijdens het (centrum)bezoek aan Nieuwkoop.

Bestaande gebruik en kwaliteiten respecteren

Speciale aandacht dient ook uit te gaan naar de directe buren van het plein. De omwonenden, ondernemers en sociaalmaatschappelijke functies moeten kunnen blijven functioneren op deze plek. Het geheel wegnemen van het autoverkeer of de parkeercapaciteit is hier dan ook geen optie. Het beter inpassen en aankleden ervan wel. Op de wensenlijst hiernaast staat het ‘dagelijks gebruik’ dan ook op één.

De wensenlijst voor het ‘nieuwe’ Reghthuysplein

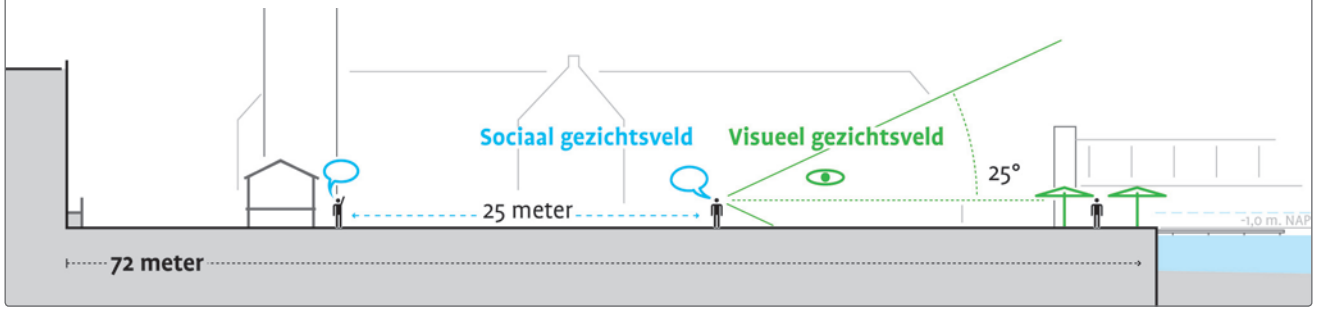
1. *Dagelijks gebruik ‘op orde’*
   - Aanliggende woningen en bedrijven bereikbaar houden;
   - Fietsenstalling, ondergrondse containers, prullenbakken etc. behouden;
   - Behoud parkeercapaciteit voor (mindervalide) bezoekers;
   - Voldoende ruimte voor opstelling warenmarkt;
   - Hoogwaardige uitstraling inrichtingselementen;
   - Veilige verkeerssituatie (kruising Dorpsstraat).

2. *Bestaande kwaliteiten benadrukken*
   - Hét evenementenplein voor dorpsfeesten;
   - Muziektent als blikvanger en ontmoetingspunt;
   - Terras aan het water;
   - Historische gebouwen uitlichten;
   - Sociaalmaatschappelijke/culturele ontmoetingsfunctie (De Rank, kerk en Reghthuys).

3. *Ruimtelijke verbinding en verblijfskwaliteit vergroten*
   - Waterkant en historisch ensemble verbinden (zichtlijnen/stapstenen);
   - Pleininrichting vergroenen (meer beschutting);
   - Speelplek voor kinderen;
   - Kunstobject als blikvanger.

“Wat **muziekoptredens, in de zomer**, betreft gaat het wel goed vind ik.”

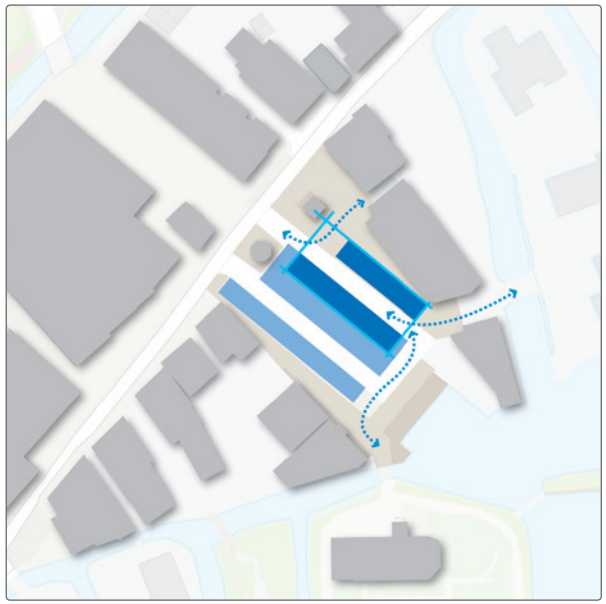
“**Zoals nu ook gebeurt**, moet de nachtrust voor bewoners aan het Reghthuysplein wel gerespecteerd blijven worden (dmv een maximum aan decibellen en feesten tot 24.00 uur).”



In vier stappen naar een completer plein

Door middel van enkele (relatief) eenvoudige ingrepen kan het Reghthuysplein worden geüpgraded naar een beter functionerend dorpsplein voor alle Nieuwkopers:

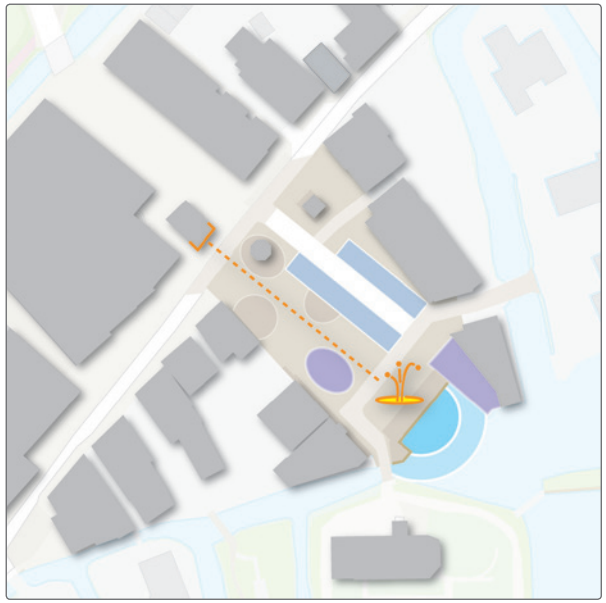
1. Halvering parkeercapaciteit: om ruimte te scheppen voor een ander gebruik van de openbare ruimte wordt de parkeercapaciteit op het plein tot een minimum beperkt. Met een halvering van het aantal parkeerplekken is het dagelijks gebruik (met name voor mindervalide bezoekers) nog voldoende gewaarborgd. Het helemaal autovrij maken van het plein doet afbreuk aan het functioneren van het centrum en is bovendien niet noodzakelijk om een prettig verblijfsplein te realiseren.
2. Meer verblijfsplekken en bezoekdoelen: de vrijgekomen openbare ruimte kan ingezet worden voor meer verblijfskwaliteit en het vergroten van de gebruiksmogelijkheden (bezoekdoelen) aan het plein. Hierbij ligt uitbreiding van de horecafunctie (terrassen) voor de hand, maar ook met de inrichting van de openbare ruimte kan de sociale waarde van het plein vergroot worden. Met (picknick-) bankjes, een grasveld, jeu de boulesbaan, waterelementen en/of speeltoestellen wordt verblijven op het plein nog leuker!



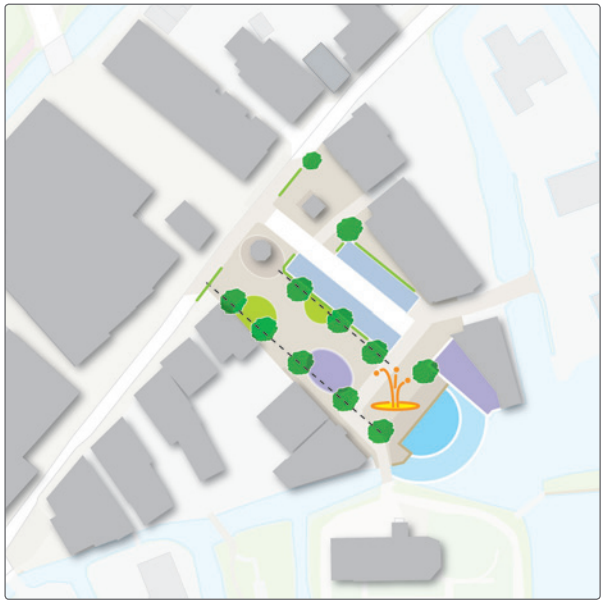
1. Beperking van parkeerplaatsen biedt ruimte...



2. ...voor meer verblijfskwaliteit en bezoekdoelen



3. Kunst-/speelobject als blikvanger aan het water



4. Vergroening en beschutting

3. Kunst(-/speel)object als blikvanger: om de verbinding tussen de levendigheid van de Dorpsstraat en de ruimtelijke kwaliteit van de waterkant te maken, stellen wij voor om een blikvanger te plaatsen aan de waterkant. Door hier een bijzonder kunstobject met hoogteaccent te plaatsen, worden de nieuwsgierige bezoekers het plein over 'getrokken'. Idealiter wordt dit geen 'kijk-' maar meer een 'speelobject', zodat ook voor kinderen het centrum aantrekkelijker wordt. De (groot)ouders volgen dan vanzelf. In de uitwerking kan verder bekeken worden in hoeverre het kunstobject ook een link legt met de natuur (water/veen/NAP) of het ambachtelijke verleden van Nieuwkoop. Door het object aan de zuidzijde van het plein te positioneren, ontstaan enkele spannende zichtlijnen en sluit de looproute aan bij het (nieuwe) publieke gebruik.
4. Vergroening en meer beschutting: binnen de kaders van het 'dagelijks gebruik' (i.v.m. warenmarkt en evenementen) kunnen op enkele plekken bomen en vaste planten (-bakken) toegevoegd worden. Dit dient zowel duurzaamheidsdoelen (klimaatadaptatie) als de verblijfskwaliteit (meer beschutting). Herstel van de bomenrij langs de oude Kerkstraat sluit bovendien mooi aan bij het zicht op de 'blikvanger' en de afronding van het parkeerveld.

Water op het plein (Markt, Veghel ↓)





Kunst als blikvanger (Olst ↑) of speelobject (Arnhem ↓)

Vergroening én verblijfskwaliteit (Nijmegen ↓)









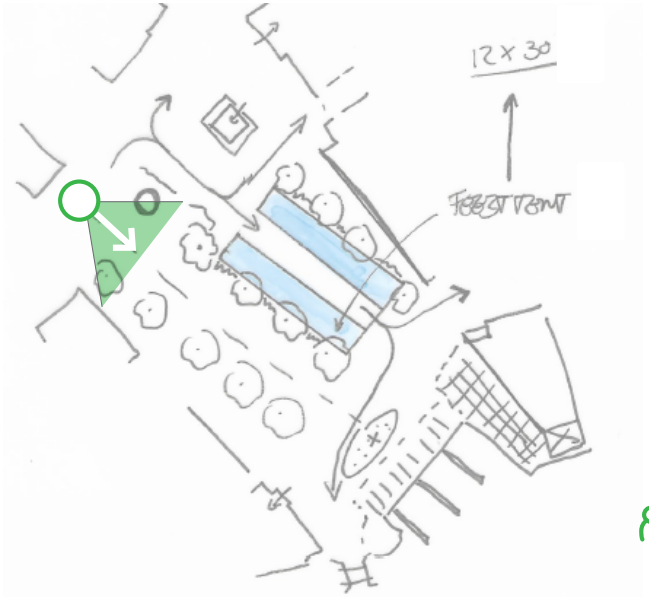
Speelse openbare ruimte (Almere ↖ en Alkmaar ↗)

Inrichtingsprincipe leidend, uitwerking nodig

De hiervoor beschreven stappen leiden tot een pleinindeling op hoofdlijnen. In de uitwerking zal nader bekeken moeten worden op welke manier alle gewenste functies (zie wensenlijst p. 23) optimaal ingepast kunnen worden. In principe is het plein echter groot genoeg om aan alle wensen te kunnen voldoen!



nu: auto's domineren het plein





straks: de huiskamer van Nieuwkoop

"Kunstenaars een opvallend punt laten ontwerpen waar men goed kan zien hoever wij onder het zeeniveau leven (toeristisch aantrekkelijk fotopunt)"

"Toen wij hier kwamen wonen stond er tegen de westkant van de toren een bankje waar je lekker uit de wind en in de zon kon vertoeven. Dit is [...] verwijderd. Mijn advies: terugplaatsen!"

"Mijn idee is om platanen te planten vanaf de zijde van de kerkbrug naar het oude Reghthuys. Daardoor ontstaat er een warmer plein. [...] door er bomen te plaatsen zijn de auto's op het plein minder dominant aanwezig."

3.4 Overige ontwikkelingen en aandachtspunten

Gevolgen van de ruimtelijke keuzes

Het versterken van de centrumstructuur en het opwaarderen van het Reghthuysplein heeft gevolgen voor het gebruik en de inrichting van het centrum en omliggende gebieden. In deze paragraaf bekijken we de consequenties van de ruimtelijke keuzes en schetsen we een nieuw perspectief voor enkele sleutellocaties.

A. Opwaardering winkelplint én centrumentree

Ter versterking van de compacte centrumstructuur (en daarmee het functioneren van de lokale detailhandel) is verplaatsing of nieuwvestiging van winkels aan Reghthuysplein en Dorpsstraat wenselijk. Aan de achterzijde van de winkelplint (noordzijde Reghthuysplein), waar nu garageboxen en ateliers zijn gevestigd, ligt nog enige ontwikkelruimte om ook vestiging van andere/grotere winkels (belangrijke 'trekkers') mogelijk te maken. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn de oriëntatie van de winkels (met de ingang aan het Reghthuysplein) en de logistieke bereikbaarheid (bij voorkeur vanaf de Achterweg).

Het is nadrukkelijk niet het streven om hier de achterzijde een publiek karakter te geven; de bezoekersstromen dienen juist zo veel mogelijk

Consequenties van de ruimtelijke keuzes: sleutellocaties en aandachtspunten



aan de voorzijde van dit ‘kavel’ te lopen. Het toevoegen van enkele (starters)woningen is hier wel voorstelbaar. Ook liggen er hier kansen voor vernieuwing/uitbreiding van de panden aan de Dorpsstraat (bijv. logiesfunctie), ter versterking van de centrumentree.

Behoud en verbetering van de historische panden (o.a. de ‘ballenbakkerij van Bots’) is hier extra belangrijk: dit is voor veel recreanten de eerste kennismaking met Nieuwkoop. Publiek programma is hier (met de voordeur aan de Dorpsstraat!) wenselijk, maar minder noodzakelijk dan elders in het centrum; een hoogwaardige uitstraling staat voorop.

B. Alternatief programma voor Kolfbaan
Het interne winkelcircuit aan de Kolfbaan (incl. deel Dorpsstraat) zal op termijn geen ‘hoofdrol’ meer vervullen als winkelgebied, ten gunste van de overzichtelijke (compacte en toekomstbestendige) centrumstructuur. Het winkelprogramma schuift idealiter geleidelijkerwijs (in de loop der jaren) op richting het publieksgerichte centrumgebied van Dorpsstraat en Reghthuysplein.

> “**Mooi**: de historische gebouwen, bomen, muziektent, de haven. **Niet mooi**: de Kolfbaan, pand Bots, blok tegenover AH en de ruimte erachter, auto’s op het plein”

Voor een deel van het commerciële vastgoed kan dit vrij eenvoudig gerealiseerd worden (voordeur aan de Dorpsstraat), maar voor het overige deel zal nagedacht moeten gaan worden over een alternatieve invulling van de begane grond. Hier ligt in de toekomst perspectief in andere functies, die passen bij de brede (economische, sociaal-maatschappelijke en toeristisch/recreatieve) functie van het Nieuwkoopse centrum. De Kolfbaan zal door de ligging midden in het dorpshart altijd een waardevolle locatie blijven met een belangrijke ondersteunende rol voor het functioneren van het gehele centrum.

Afhankelijk van ontwikkelingen (woon-/werkconcept, publieke dienstverlening, etc.) zou in overleg met betrokkenen bekeken kunnen worden in hoeverre het interne voetgangersgebied openbaar blijft of dat het wenselijk is om de openbare ruimte hier op termijn (delen van de dag) af te sluiten voor het publiek.

C. Parkeerregime aanpassen op nieuwe inrichting
Ter ondersteuning van de nieuwe centrumstructuur zal, naast fysieke herinrichting van Reghthuysplein en Dorpsstraat, ook de parkeercapaciteit in het centrum aangepast moeten worden. Met het verdwijnen van de helft van de parkeerplaatsen op het Reghthuysplein ligt er een uitdaging om de totale parkeercapaciteit van het



A. Potentiële ontwikkelruimte (mits ter ondersteuning van de primaire centrumstructuur)



B. Nu al nadenken over ander programma Kolfbaan

centrum, en daarmee het ondernemersklimaat, op voldoende niveau te houden. De eerste stap hierbij is het herzien van het parkeerregime én het monitoren van de gevolgen. Door eerst een proefperiode in te stellen, waarbij de effectiviteit van de maatregelen bekeken kan worden (zie ook hfst. 4), worden onnodige investeringen voorkomen. Wanneer blijkt dat de maatregelen onvoldoende effect hebben, is het toevoegen van extra fysieke parkeerplaatsen alsnog een optie (bijv. uitbreiding parkeerdek Achterweg).

Onze verwachting is echter dat er, door efficiënter om te gaan met de beschikbare parkeercapaciteit, voldoende ('waardevolle') parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden voor de Nieuwkoopse centrumbezoeker. De volgende maatregelen zijn daarbij belangrijk:

- Alle parkeerplekken in het centrumgebied krijgen een 'blauwe streep'. Hiermee verdwijnt de huidige onduidelijkheid over parkeerduur en komt er meer parkeercapaciteit vrij voor centrumbezoekers;
- Aan het begin en het eind van de Dorpsstraat (bij Zuideinde en de Noordenseweg) moeten automobilisten 'van buiten' al naar de parkeerplaats aan de Achterweg geleid worden. De borden 'centrum' zullen hier dus gedraaid moeten worden, in lijn met de parkeerroute. De handwijzer richting de Dorpsstraat kan aan beide uiteinden vervangen worden door een 'fiets-exemplaar' (centrum in rode letters en met fietsicoon), om automobilisten te ontmoedigen richting het Reghthuysplein te rijden. Hiermee wordt het autoverkeer in het centrum deels verminderd (aangezien lokaal publiek de parkeercapaciteit ín het centrum wel weet te vinden);
- Het parkeerdek aan de Achterweg blijft gehandhaafd als blauwe zone op zaterdagen, zodat er op het drukste moment voldoende parkeercapaciteit is voor (super-) marktbezoekers.

Het parkeren van de fiets zal (ook gezien het gebruiksgemak voor de lokale inwoner) in het hele centrum gefaciliteerd moeten worden. Daarbij kunnen op strategische plekken, bij de entrees aan weerszijden van de Dorpsstraat en op het Reghthuysplein, nog extra stallingscapaciteit en overige faciliteiten (oplaad- en/of informatiepunt) voor fietsbezoekers toegevoegd worden.

D. Verkeersfunctie Dorpsstraat

In dit visiehoofdstuk willen wij ook aandacht besteden aan een veelgehoorde wens voor het verder inperken van het autoverkeer in het centrum. Geen verkeer of eenrichtingswegen door het centrum dragen immers bij aan een veiliger en meer ontspannen centrumbezoek.



C. Eén parkeerregime; ook hier blauwe zone



D. Grote gevolgen bij wijziging verkeer Dorpsstraat

Het beperken van het centrumverkeer heeft echter consequenties: niet alleen voor het ondernemersklimaat in het centrum, maar ook voor de bereikbaarheid van álle bewoners en gebruikers (ook bedrijven) aan de Dorpsstraat. Wat zijn de opties?

- Eenrichtingsverkeer: aangezien er op de gehele Dorpsstraat (van Noordenseweg tot aan Zuideinde, gedurende circa 1 kilometer) geen mogelijkheid is om met de auto de dijk op of af te komen, is eenrichtingsverkeer hier geen optie. Deze afstand is te lang en betekent voor te veel omwondenden een beperking van de bereikbaarheid;
- Extra ontsluitingswegen: om de bereikbaarheid van het dorpslint op te lossen zou er gekeken kunnen worden naar de aanleg van extra ontsluitingswegen, zodat een deel van de Dorpsstraat afgesloten kan worden (in één of twee richtingen). Dit is echter een zeer kostbare ingreep. De investering weegt hier niet op tegen het gewenste effect, aangezien de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat momenteel al (relatief) laag is;

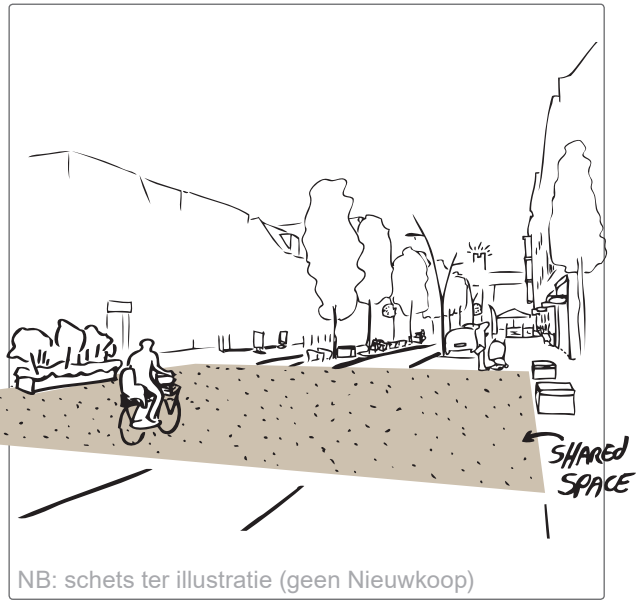
Huidige inrichting verbeteren: bovenstaande opties zijn duidelijk (vooralsnog) te ingrijpend. De meest haalbare optie is het opnieuw inrichten van (een deel van) de Dorpsstraat, waarbij de auto duidelijk 'te gast' is. Dit kan door de gehele Dorpsstraat om te vormen tot 'fietsstraat' of door het centrumgedeelte vorm te geven als 'woonerf'. In beide gevallen wordt markering van een rijloper voor auto's vermeden, zodat automobilisten nadrukkelijker rekening moeten houden met overige weggebruikers. De principes van 'shared space' zijn hier van toepassing: door het ontbreken van overzicht gaat de snelheid vanzelf omlaag.

E. Herinrichting/vergroening openbare ruimte
Om de uitstraling van het centrum 'compleet' te maken, is het belangrijk om de inrichting van de openbare ruimte in het gehele centrumgebied (Dorpsstraat en Reghthuysplein) op elkaar af te stemmen. Door tussen de vier entrees dezelfde inrichtingselementen en materialisering (bestrating) te gebruiken, wordt het centrumgebied nog meer één geheel.

Vanuit verkeersoogpunt kan het opnieuw 'stofferen' van de Dorpsstraat zorgen voor een sterk verkeersvertragend effect. Fysieke barrières als drempels, bloembakken of andere obstakels zijn hiervoor niet nodig. Met een wisselende materialisering kunnen de centrumentrees en het centrumplein gemarkeerd worden, waardoor de automobilist weet dat er hier passanten kunnen oversteken.



E. Herinrichting Dorpsstraat als 'winkelerf'...



...zorgt voor een mooier én veiliger centrum

Daarnaast is ook herinrichting van de noordzijde van het Reghthuysplein gewenst, waarbij dezelfde ‘stijl’ gehanteerd kan worden als elders op het plein en in de Dorpsstraat. Hier ligt met name een opgave (en kans) voor vergroening van het centrum: ondanks de aanwezigheid van enkele bomen oogt de openbare ruimte hier erg stenig. Een groenelement met zitgelegenheid zou hier vanuit klimaatadaptatie én gastvrijheid een meerwaarde zijn.

De prioriteit voor de make-over van het centrum ligt echter bij de zuidzijde van het plein, tussen Reghthuys en waterkant! Hier is de opgave het grootst, maar is ook de grootste winst te behalen. Zeker wanneer er vanuit financieel of logistiek oogpunt keuzes gemaakt moeten worden, staat herinrichting van ‘het dorpsplein’ met stip op één!



De entree van het centrum nu en straks: ‘welkom in Nieuwkoop!’

F. Verbinden ‘boven’ en ‘beneden’

Het parkeerterrein aan de Achterweg wordt door alle ingrepen nog belangrijker als entree voor het centrum. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in dit gebied* staat het bevorderen van een laagdrempelig centrumbezoek voorop. Idealiter worden knelpunten rondom bevoorrading en bezoekgemak (overbrugging hoogteverschil) hier op ruimtelijk passende wijze integraal opgelost. De benodigde parkeercapaciteit is hierbij echter leidend!

* NB: er is sprake van mogelijke verkoop en herontwikkeling van de Gereformeerde kerk, maar plannen hieromtrent zijn momenteel nog prematuur.





“**Inrichting recreatiegebied**, een aantal verbeterpunten zijn al benoemd, zoals **verbetering wandelpad**, bijplaatsen bankjes, speeltoestel, promoten Jeu de Boules, etc.”





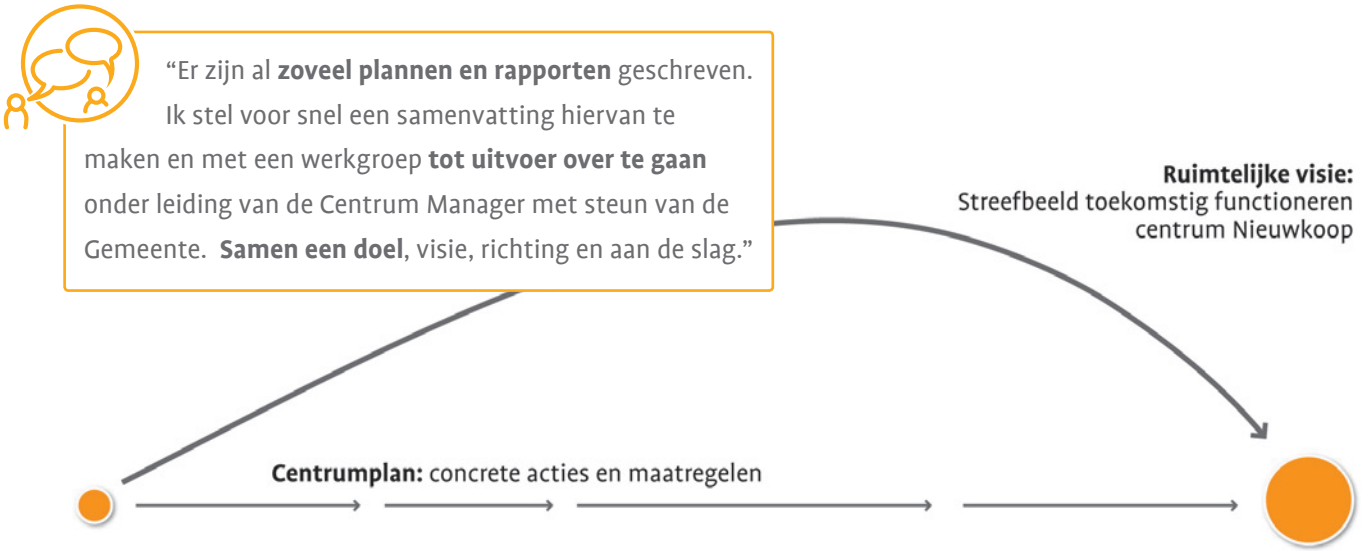
4 Centrumplan

4.1 Doel en basisvoorwaarde

Van visie naar concrete acties
De ruimtelijke visie schetst een toekomstbeeld dat niet van de ene op de andere dag gerealiseerd zal of kán worden. De komende jaren zullen er vele kleine stapjes gezet moeten worden in de richting van het einddoel. Regelmatig tussentijds overleg en tijdige evaluatie van de doelen en de voortgang helpen bij het behalen van de ambities op de lange termijn.

Het centrumplan dient om de koppeling te maken tussen de ruimtelijke visie op de lange termijn en de concrete acties op de korte termijn. Deze route wordt echter nog niet helemaal ingevuld, zodat er ruimte blijft om gaandeweg nieuwe projecten toe te voegen of lopende projecten bij te sturen. Het doel blijft daarbij hetzelfde, maar de route er naartoe kan worden bijgesteld.

Project 0: dialoog en 'dagelijks' onderhoud
Terwijl er gewerkt wordt aan het structureel verbeteren van het centrum moet 'de winkel' natuurlijk wel gewoon open blijven. De afgelopen tijd zijn er, met de komst van de centrummanager en door de samenwerking van ondernemers in de BIZ Hart van Nieuwkoop, reeds diverse acties opgepakt in het centrum.



Deze positieve werkwijze, van goede onderlinge afstemming en praktische zaken direct regelen, vormt de basis van waaruit ook aan het centrumplan gewerkt kan worden. Zaken als aankleding/onderhoud (o.a. sfeerverlichting en bloembakken), promotie (shop local!), activiteiten (geplande danwel spontane acties) en toezicht/handhaving (schoon, heel en veilig) zijn voor de dagelijkse gang van zaken het meest belangrijk om de lokale/recreatieve bezoeker een welkom-gevoel te geven!

Te allen tijde: een aantrekkelijk dorpshart
Op de volgende pagina's worden tien uitvoeringsprojecten beschreven die daarnaast van belang zijn om tot een structureel beter functionerend en aantrekkelijker centrum te komen.

De 'majeure ontwikkelingen' kunnen echter alleen slagen, wanneer de basis goed is.

Een voorbeeld: winkels bevinden zich *op de lange termijn* idealiter met de voordeur aan de Dorpsstraat en het Reghthuysplein; door (na vaststelling van deze visie) verkennende gesprekken op te starten met de detaillisten in de Kolfbaan, kan tijdig in kaart worden gebracht of (en onder welke voorwaarden) zij kansen zien om de winkel te verplaatsen naar de hoofdstructuur. Vervolgens kan verkend worden welke alternatieve invulling mogelijk is (project 5). Tegelijkertijd kan er *op korte termijn* een rode loper uitgerold worden vanaf de Dorpsstraat naar de Kolfbaan, om bezoekers te attenderen op het winkelprogramma dat hier nu (nog) aanwezig is!

4.2 Tien projecten (2021-2022)

Leeswijzer: In deze paragraaf gaan we per ‘project’ in op prioriteit, fasering, benodigde acties, keuzemomenten en de taakverdeling tussen de betrokken partijen. In paragraaf 4.3 zijn de projecten ook terug te vinden op de tijdlijn. De horizon van het centrumplan loopt hierbij (voor nu) tot medio 2022; op dat evaluatiemoment wordt de balans opgemaakt en worden er nieuwe acties (en wellicht projecten) uitgeschreven voor 2023 en verder. Een goed dorpscentrum is immers nooit af!

Risico: gebrek aan draagvlak bij cruciale stakeholders
Na een aantal jaren van analyse en dialoog over de positie en invulling van de twee Nieuwkoopse centra is er nu voor gekozen om op een positieve wijze de toekomst van het dorpscentrum te benaderen. Dit positieve toekomstbeeld is op hoofdlijnen breed gedragen in Nieuwkoop. Toch zal er (ook later in het vervolgtraject) op een aantal praktische punten een verschil van opvatting, voorkeur of belang blijven bestaan. Dit is volkomen logisch en begrijpelijk.

Om het afbreukrisico van mogelijke ‘pijnpunten’ op de gehele visie te verkleinen, zijn de acties in het centrumplan van elkaar losgekoppeld en voorzien van concrete beslismomenten. Hiermee kunnen individuele pijnpunten worden aangepakt, zonder dat het werk aan de overige doelen hier op wacht.

Project 1 Ruimtelijke visie en centrumplan vaststellen

Looptijd: Q3 2020 - Q1 2021 **Prioriteit: 1** (sowieso doen!)

Doel project: draagvlak voor gekozen koers en mandaat voor vervolgacties
Resultaat: één gezamenlijk streefbeeld als ‘bindmiddel’ tussen alle centrumpartijen
Nodig voor: project 2 t/m 8

Toelichting: conformatie aan het gezamenlijke belang
Om te komen tot een voortvarend en gedragen uitvoeringstraject is het belangrijk om allereerst de onderliggende uitgangspunten (ambitie en visie) met elkaar te bevestigen. Vaststelling van dit document door de gemeenteraad én ondertekening door lokale (ondernemers- en overige belangen)verenigingen laat zien dat er een gezamenlijke basis is, van waaruit de (onvermijdelijke) praktische problemen en bezwaren onderweg aangepakt kunnen worden.

Tussenstappen en taakverdeling: één voor één of gezamenlijke kick-off
1. Presentatie eindrapport door leden integrale werkgroep aan achterban
2. Vervolgens:
   - Vaststelling visie en centrumplan door achtereenvolgens college en gemeenteraad;
   - Ondertekening door (o.a.) BIZ Hart van Nieuwkoop, VON, Culturele vereniging het Reghthuys, Stichting Muziektent Nieuwkoop, KHN, Gebruikersbelang Plassengebied, kerkbestuur, etc.;
   - Peiling onder vastgoedeigenaren, als basis voor evt. verdere samenwerking (zie ook project 9)
3. Vervolggesprek (regie: centrummanager/gemeente) over inrichting brede werk- en/of stuurgroep als ‘eigenaar’ van het centrumplan. Deze werkgroep (hierna aangeduid als centrumcomité) komt op regelmatige basis bijeen (bijv. ieder kwartaal) om geplande/uitgevoerde acties door te nemen en waar nodig beslissingen terug te koppelen naar de achterban.

Project 2 Herinrichting Reghthuysplein

Looptijd: Q2 2021 t/m Q1 2022 **Prioriteit: 1** (sowieso doen!)



Doel project: aantrekkingskracht van Nieuwkoop vergroten door opwaarderen van de uitstraling en inrichting van het Reghthuysplein

Resultaat: meer verblijfskwaliteit en levendigheid; het plein als huiskamer voor de eigen bevolking en als visitekaartje voor toeristen (waar de onderscheidende identiteit van Nieuwkoop te beleven is!)

Relatie met: project 3, 4 en 8

Toelichting: verfijning schetsontwerp (materialisatie en detaillering)

Op basis van de geschetste functioneel-ruimtelijke opzet van het plein (zie stappen op pag. 24-25) kan de inrichting verder worden uitgewerkt. De hier beschreven uitgangspunten zijn leidend (meer verblijfskwaliteit, groen, kunst en speelgelegenheid), maar in vormgeving kan het schetsontwerp, in overleg met de Nieuwkopers, verder verfijnd worden tot een definitief ontwerp. Deze dialoog wordt idealiter (deels) in de openbaarheid gevoerd; middels een projectwebsite of inloopavond met presentatiepanelen kan het dorp (jong én oud) meebeslissen over verschillende voorkeursvarianten.

Optie: tijdelijke maatregelen om nieuw gebruik te faciliteren

Vanzelfsprekend wordt er hier ingezet op een hoogwaardige uitstraling en materialisatie, maar afhankelijk van budgetten en doorlooptijd kan er (op korte termijn) ook worden gedacht aan tijdelijke maatregelen om een ander gebruik van het plein mogelijk te maken. Dit zal uiteraard in samenhang met overige projecten (parkeer- en kunstplan) bekeken moeten worden, maar met de lessen van de coronacrisis in het achterhoofd is er op korte termijn wellicht veel mogelijk in Nieuwkoop.

Tussenstappen en taakverdeling: gemeente aan zet, dorp denkt mee

1. Opstellen definitief programma van eisen voor de herinrichting (input centrumpartijen i.v.m. 'dagelijks' gebruik en evenementenfunctie);
2. Van principe-opzet naar voorlopig ontwerp: variantenonderzoek (en eventueel publieke voorkeursstem) om te komen tot voorlopige zonering (terras/groen/spelen/kunst) en uitstraling (ook beplanting);
   - beslismoment (ca. Q4 2021): nadat de projectplanning is bijgewerkt kan (bijv. in het centrumcomité) worden overwogen of tijdelijke maatregelen gewenst/nodig zijn (zie optie hiernaast).
3. Materialisatie en detaillering (definitief ontwerp): het voorlopig ontwerp wordt verder opgewerkt tot uitvoerbaar inrichtingsplan, in samenspraak met de kunstcommissie (project 4). Op onderdelen kan nogmaals de mening van het publiek worden gevraagd. Het definitieve ontwerp wordt voorgelegd aan het centrumcomité (groen licht?);
4. Uitvoering van de werkzaamheden wordt in overleg met de centrumpartijen gepland, om impact op bereikbaarheid/bedrijfsvoering zo veel mogelijk te minimaliseren. Na realisatie van de nieuwe pleininrichting volgt uiteraard een feestelijke opening.

Project 3 Parkeermaatregelen en -balans monitoren

Looptijd: Q2 2021 t/m Q4 2021 **Prioriteit: 1** (sowieso doen!)

Doel project: een effectief gebruik van beschikbare parkeercapaciteit, zodat publieke centrumfuncties goed kunnen functioneren (voldoende bereikbaar/toegankelijk)
Resultaat: meer verblijfskwaliteit en een goed ondernemersklimaat
Relatie met: project 2, 6 en 8



Toelichting: impact en toegevoegde waarde P-plaatsen nader bekijken
De auto neemt nu een dominante positie in binnen het Nieuwkoopse dorpshart. Om meer verblijfskwaliteit te kunnen realiseren, zal het aantal parkeerplaatsen op het Reghthuysplein teruggebracht moeten worden. Door het parkeerregime in het centrum uit te breiden *(NB: precieze invulling nader te bepalen: minimaal 'blauwe streep' bij langsparkeerplaatsen Dorpsstraat, in overleg evt. ook bij entree Kolfbaan)* kan er naar verwachting toch voldoende parkeercapaciteit behouden blijven: dezelfde parkeerplaats zal in dat geval door meerdere bezoekers gebruikt worden. Parkeren door bewoners vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats, zodat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte overdag beschikbaar zijn voor bezoekers. In overleg met de gemeente kan, daar waar dit niet mogelijk is, ontheffing worden verleend.

Alternatief: parkeerdek aan Achterweg 'op niveau' brengen
Op dit moment ontbreekt het nog aan actueel inzicht in de (gemiddelde/piek-) bezetting van parkeerplaatsen in en om het centrum. Wanneer blijkt dat de parkeermaatregelen onvoldoende effect hebben (zie stappen 'nulmeting' en 'proefdraaien' hiernaast), dan ligt er aan de Achterweg in principe ruimte om het aantal centrumparkeerplaatsen verder uit te breiden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het 'overkappen' van het laaggelegen parkeerterrein, zodat bezoekers vanaf het bovenste parkeerdek laagdrempelig het centrumgebied kunnen bereiken. Eventueel zou ook de bevoorrading van de supermarkt hierdoor eenvoudiger (en veiliger) kunnen verlopen.

Aangezien dit een ingrijpende en kostbare oplossing is, zullen nut/noodzaak en haalbaarheid van dit extra parkeerdek zorgvuldig onderzocht moeten worden. Tijdig nadenken over dit alternatief is echter wel gewenst, zodat er (desnoods middels een tijdelijke constructie) snel geschakeld kan worden, wanneer dit alternatief toch nodig blijkt te zijn voor het goed functioneren van het centrum.

Tussenstappen en taakverdeling: gemeentelijke verantwoordelijkheid
1. Nulmeting (z.s.m.) van huidige parkeerdruk in en om het centrum;
2. Proefdraaien met minder parkeerplaatsen op het plein (evt. in combinatie met 'coronaterras' of andere tijdelijke pleininrichting, zie project 2) en aanvullende parkeermaatregelen Dorpsstraat en/of Kolfbaan;
3. Haalbaarheidsonderzoek alternatieven Achterweg;
4. Evaluatie en besluit parkeerbeleid en vervolgacties.

Project 4 Kunstplan centrum Nieuwkoop

Looptijd: Q2 2021 t/m Q2 2022 **Prioriteit: 2** (belangrijke succesfactor)

Doel project: kunstbeleving (in de breedste zin van het woord) centraal zetten als integraal onderdeel van het verrassende en levendige dorpshart

Resultaat: een samengestelde kunstcommissie en een meerjaren-kunstplan voor het centrumgebied; passend bij het imago van 'kunstenaarsdorp', en aantrekkelijk(/toegankelijk) voor jong en oud

Relatie met: project 2 en 7



en vele anderen!

Toelichting: geen eenmalige actie, maar vanzelfsprekend onderdeel

De "rijke historie van ambachten en kunst" is onderdeel van het DNA van Nieuwkoop. Ook in het dorpshart is deze unieke kant van Nieuwkoop zeker *aanwezig* (activiteiten in het Reghthuys, de Rank en bij de muziektent), maar lang niet altijd voor iedereen *zichtbaar*. Het kunstwerk dat tijdens de laatste Smedendagen is gemaakt, wacht (ten tijde van schrijven) nog altijd op plaatsing, ergens in het 'kunstenaarsdorp'.

Door een nieuw speel-/kunstobject toe te voegen als 'blikvanger' op het Reghthuysplein wordt een eerste stap gezet in het beleefbaar maken van het DNA van Nieuwkoop. Doel van het kunstplan is om dit werk geen incident te laten zijn, maar om de ambachtelijke en creatieve kant van het dorp op passende wijze verder door te voeren in het gehele centrumgebied.

Dit kan bijvoorbeeld door opvallende ingrepen (kunstige wegwijzers, markante toegangspoorten, interactieve (water)werken rond het plein, etc.) of juist door een meer subtiele aanpak (een 'verstopte-beelden'-route, ingelijste landschappen, humoristische streetart, etc.); Nieuwkoop beslist!

Tussenstappen en taakverdeling: BIZ, VON, CV 't Reghthuys, ECN, GPN, e.v.a.

In dit project ligt de bal primair bij de centrumpartijen; de gemeente kan (waar nodig/mogelijk) bijspringen om het overleg te stimuleren/faciliteren:

1. Verkennen animo (z.s.m.) en voorstel voor mogelijke samenstelling kunstcommissie
2. Na vaststelling van centrumvisie en centrumplan kan werkelijk gestart worden met het verder invullen van het takenpakket en de korteter-mijnplanning van de KCN ('kunstcommissie centrum Nieuwkoop');
3. Een van die taken is het opstellen van een plan van aanpak (type uitvraag en/of selectiecriteria) voor het selecteren van een 'blikvanger' voor op het Reghthuysplein, uiteraard in samenspraak met het centrumcomité en gemeente;
4. Na keuze voor het centrale kunstwerk (ca. Q4 2021) kan de focus worden verlegd naar de verdere uitwerking van het integrale (en meerjaren-)kunstplan voor het gehele centrumgebied, waaronder het 'recreatie-rondje' (project 7);

"Nieuwkoop is een prachtig geheim, dat **op fluisterende toon** ontdekt mag worden..."

DNA Nieuwkoop (2016)

Project 5 Verkenning transformatie Kolfbaan

Looptijd: Q3 2021 t/m Q2 2022 **Prioriteit: 2** (belangrijke succesfactor)



Doel project: stakeholders activeren/inspireren om (vanuit een nieuw perspectief) na te denken over een toekomstbestendige invulling van de begane grond Kolfbaan

Resultaat: transformatiestrategie (lange termijn) voor herbestemming bestaand winkelvastgoed Kolfbaan (ter ondersteuning van de hoofdstructuur)

Relatie met: project 6 en 8

Toelichting: meer duidelijkheid vergroot kans op investeringen

Voor de toekomstbestendigheid van de centrumstructuur is het belangrijk dat de publieke functie van de Kolfbaan op termijn wordt afgebouwd ten gunste van de Dorpsstraat en het Reghthuysplein. Voor een deel van het commerciële vastgoed kan worden volstaan met een interne heroriëntatie (voordeur aan de Dorpsstraat), maar voor het overige deel zal nagedacht moeten gaan worden over een alternatieve invulling van de begane grond.

Transformatie van de Kolfbaan is niet iets wat van de ene op de andere dag gebeurt. Voorlopig is de winkelfunctie hier nog leidend; met Hema en Kruidvat kent het straatje twee waardevolle publiekstrekkers. De 'verkleuring' van detailhandel naar bijvoorbeeld dienstverlening, zorg-, atelier- (of andere woon-/werk)functies kan echter geleidelijkerwijs al worden ingezet. Binnen de scope van het 'centrumplan 2021' is het voornaamste doel om tijdig de plannen/wensen van betrokkenen en de financiële/technische (on)mogelijkheden helder te krijgen. Waar mogelijk wordt op korte termijn al meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen, maar belangrijker is om nu draagvlak te creëren voor de transformatie op de (middel)lange termijn.

Tussenstappen en taakverdeling: neutrale gespreksleider gewenst!

In tegenstelling tot de projecten hiervoor ligt bij dit project de regie in eerste instantie niet bij de gemeente, maar bij een derde (neutrale/objectieve) partij. Er kan vanuit de gemeentelijke organisatie wel ondersteuning worden geboden bij dit project. DTNP stelt voor om bij de projecten 5 en 6, gezien de vertrouwelijkheid van de informatie tijdens deze verkenningsfase, de centrummanager (of een soortgelijke 'vertrouwenspersoon') de regierol te geven. De volgende stappen zijn hierbij in ieder geval gewenst, waarbij deels een overlap bestaat met de stappen uit project 6 (zie p. 39):

1. Vertrouwelijke consultatieronde met eigenaren en huurders binnen het plangebied om beter inzicht te krijgen in toekomstplannen, vestigingseisen, investeringsbereidheid, financiële slagkracht, etc.;
2. Vrijblijvende verkennende gespreksronde met potentiële verplaatsers (o.a. dienstverleners, ambachten en kunstenaars);
3. Vervolgonderzoek (bijv. bouwkundig/financieel) naar (on)mogelijkheden transformatie (winkel)vastgoed;
4. Conclusie 'verkenningsfase': bepalen kansrijke transformatiestrategie (timing, proces, middelen, etc.).

Project 6 Verkenning ontwikkelkansen ‘sleutellocatie’

Looptijd: Q3 2021 t/m Q2 2022 **Prioriteit: 3** (grote meerwaarde)



Doel project: stakeholders activeren/inspireren om (vanuit een nieuw perspectief) na te denken over de toekomstige waarde van het plangebied (ter ondersteuning van de hoofdstructuur)

Resultaat: afwegingskader (korte termijn) dan wel transformatiestrategie (lange termijn) als gezamenlijk vertrekpunt voor vervolgstappen

Relatie met: project 3 en 5

Toelichting: potentiële meerwaarde ontwikkellocatie onderzoeken

In de noordhoek van het centrum, tussen Dorpsstraat en Reghthuysplein, ligt (in theorie) voldoende ruimte om centrumfuncties uit te breiden dan wel toe te voegen (zie ook kanttekeningen op pag. 27-28). Belangrijk: ontwikkeling van dit ‘kavel’ is geen doel op zich, maar wel een belangrijk middel om de hoofdstructuur te versterken. Gezien de complexe situatie (zowel fysiek als qua hoeveelheid stakeholders) is een grootschalige transformatie hier lastig van de grond te krijgen.

Voor deze ontwikkellocatie is de belangrijkste actie in het kader van het centrumplan dan ook om voldoende opties voor de toekomstige invulling ‘open’ te houden. Door samen met de betrokken partijen afspraken te maken over ontwikkelingen die hier (in ieder geval) *niet wenselijk* zijn, kan er een eerste afwegingskader worden gevormd. In hoeverre deze ‘mal’ verder ingevuld gaat worden (met zaken die *wel wenselijk* zijn), is op dit moment lastig te bepalen. Wanneer stakeholders (met name eigenaren en gemeente) elkaar tijdens het proces vinden in één gezamenlijk belang zou er gesproken kunnen worden over een concrete transformatiestrategie (zoals bij project 5).

Tussenstappen en taakverdeling: eerst individueel kennismaken (ophalen)

In dit project is er opnieuw een belangrijke taak weggelegd voor een neutrale ‘bemiddellaar’ (lees: centrummanager) om op zorgvuldige en vertrouwelijke wijze bij alle betrokkenen ‘op te halen’ wat de (huidige en toekomstige) belangen en beperkingen zijn voor deze locatie. Door de informatie uit deze consultatieronde te combineren met de vertrouwelijke kennis uit project 5 (mogelijke verplaatsingswensen vanuit Kolfbaan?) kan er wellicht zelfs een mooie ‘win-winsituatie’ ontstaan.

Parallel aan project 5 stellen wij daarom de volgende stappen voor:

1. Kennismaking met betrokken eigenaren en ondernemers/bewoners tijdens een serie van vertrouwelijke (‘keukentafel’)gesprekken;
2. Integraal ambtelijk overleg (sector-overstijgend) over beperkingen/wensen vanuit diverse invalshoeken (bijv. woningbouwopgave, duurzaamheidsdoelen, economische zaken, zorg en welzijn);
3. (Waar nodig) aanvullend onderzoek naar fysieke knelpunten;
4. Bevindingen samenvatten, voor zover mogelijk, delen en (al dan niet gezamenlijk) vervolgstappen bepalen.

Project 7 ‘Recreatie-rondje’ compleet maken

Looptijd: Q2 2021 t/m Q1 2022 **Prioriteit: 3** (grote meerwaarde)



Doel project: relatie tussen centrum en ‘waterkant’ verbeteren ter versterking van het recreatieve centrumbezoek (DNA Nieuwkoop beleefbaar maken!)

Resultaat: een aantrekkelijk en toegankelijk recreatiegebied als publieke ‘achtertuin’ van het Nieuwkoopse centrum

Relatie met: project 4 en 8

Toelichting: verborgen kwaliteiten, waar mogelijk, beter ontsluiten

Om de (fysieke) verbinding tussen de Nieuwkoopse plassen en het centrum te versterken, is een upgrade van de huidige publieke route gewenst. De entree vanaf de Dorpsstraat (zie foto) is nu niet uitnodigend. Bovendien is er nu geen doorsteek mogelijk naar het ‘kerkeiland’ en het Reghthuysplein. Verbetering van beide knelpunten is nodig om de publieke meerwaarde van deze ‘groene ontdekkingstocht’ verder te vergroten.

Hoewel het toegankelijker maken van deze (kruip-door-sluip-door-)route vanuit toeristisch/recreatief oogpunt heel aantrekkelijk en dus waardevol is, kan het voor omwonenden een (gevoelsmatige) bedreiging van het woongenot opleveren. Een open dialoog en een zorgvuldig ontwerpproces zijn hier dan ook gewenst om te komen tot een passende, recreatief aantrekkelijke en landschappelijk goed vormgegeven route die bovendien acceptabel is voor (zo veel mogelijk) omwonenden.

NB: evenals bij project 2 is het ook hier waardevol om tijdelijke constructies te overwegen, in afwachting van de definitieve vormgeving.

Tussenstappen en taakverdeling: creatief proces met gemeente als trekker

Onderstaande stappen beschrijven een ‘ideaal proces’, waarbij de gemeente een brede projectgroep voorzit, die gezamenlijk tot een gedragen plan komt. Als alternatief kan ook vanuit meer vertrouwelijkheid (individuele gesprekken) tot een oplossing worden gekomen via dezelfde stappen:

1. Ophalen: kennismaking met omwonenden en gebruikers om bereidheid tot medewerking (en deelname aan projectgroep) te peilen;
2. Ontwerpen: alle mogelijke opties (zie ook project 4) om het blauw/groene achterland beter te verbinden met de publieke centrumstructuur worden in beeld gebracht en voorzien van kanttekeningen. In de ‘projectgroep’ (of in het voltallige centrumcomité) wordt een selectie gemaakt van de haalbare/wenselijke opties voor verdere uitwerking;
3. Bespreken: op basis van de uitgedunde variantenstudie wordt in een serie van (al dan niet gezamenlijke) vervolgoverleggen toegewerkt naar een definitieve oplossingsrichting, welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan gemeente(raad) en centrumpartijen;
4. Uitvoeren: na goedkeuring kan het definitieve ontwerp worden uitgewerkt en de aanleg worden voorbereid in overleg met betrokkenen.

Project 8 Herontwerp en herinrichting openbare ruimte

Looptijd: Q4 2021 t/m Q4 2022 **Prioriteit: 3** (grote meerwaarde)

Doel project: opwaardering van de uitstraling van Dorpsstraat en Reghthuysplein-noord als 'het visitekaartje' van Nieuwkoop
Resultaat: meer groen op straat, verkeersveilig en laagdrempelig, hoogwaardige en eenduidige materialisatie, etc.
Relatie met: project 2, 3, 5 en 7

Toelichting: herinrichting t.z.t. aanpakken, geheel moet eerst 'kloppen'
Zoals beschreven in de visie (p. 30, punt E.) is de inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied een belangrijk middel om het dorpshart aantrekkelijker te maken voor recreatieve (lokale en regionale) bezoekers. Qua fasering ligt de eerste prioriteit echter bij het herprogrammeren van het Reghthuysplein (project 2) en het zorgvuldig uitwerken van functionele kansen en knelpunten (projecten 3 t/m 7).

De huidige inrichting is weliswaar stenig en oogt op plekken gedateerd, maar functioneert (voor nu) nog voldoende. Door het aanpakken van enkele 'quick-wins' kan er bovendien met minimale investering toch al een verbetering worden bereikt. Zodra kritieke besluiten genomen zijn (o.a. omtrent parkeren, alternatieve functie Kolfbaan, kunst in de openbare ruimte en opwaardering entree recreatie-rondje), kan de inrichting van de Dorpsstraat en het resterende deel Reghthuysplein hier op worden aangepast.

NB: ondertussen zal er uiteraard wel gezamenlijke aandacht moeten blijven voor *aankleding* (o.a. flowers in the basket, rode loper) en *onderhoud* (o.a. schoonmaak en handhaving) van het centrum!

Project 9 Vereniging vastgoedeigenaren opstarten

Looptijd: Q2 2021 t/m Q1 2022 **Prioriteit: 4** (best belangrijk)

Doel project: 'het vastgoed' verenigen vanuit het gezamenlijk belang (een goed functionerend dorpscentrum)
Resultaat: betere vertegenwoordiging van belangen eigenaren en gericht aanspreekpunt voor constructieve centrumdialoog

Toelichting: toekomstbestendig dorpscentrum als goede investering
Dit project kan grotendeels los van voorgaande acties (sowieso) uitgevoerd worden, mits hier draagvlak voor is onder vastgoedeigenaren in het centrum. In theorie is een goed functionerend centrumgebied op de lange termijn waardevoller dan het ('coûte que coûte') gevuld houden van de individuele commerciële posities. Oprichting van een vereniging van eigenaren (evt. zelfs via een BIZ-constructie) kan helpen om de gezamenlijke (vastgoed)belangen zo goed mogelijk op de agenda te krijgen en de 'slagkracht' van het centrummanagement verder te vergroten.

Project 10 Successen delen en mijlpalen vieren

Looptijd: Q1 2021 t/m Q4 2022 **Prioriteit: 4** (best belangrijk)

Doel project: draagvlak voor strategische samenwerking op de lange termijn behouden door meerwaarde expliciet te 'vieren'
Resultaat: gezamenlijk vertrouwen in een positieve toekomst

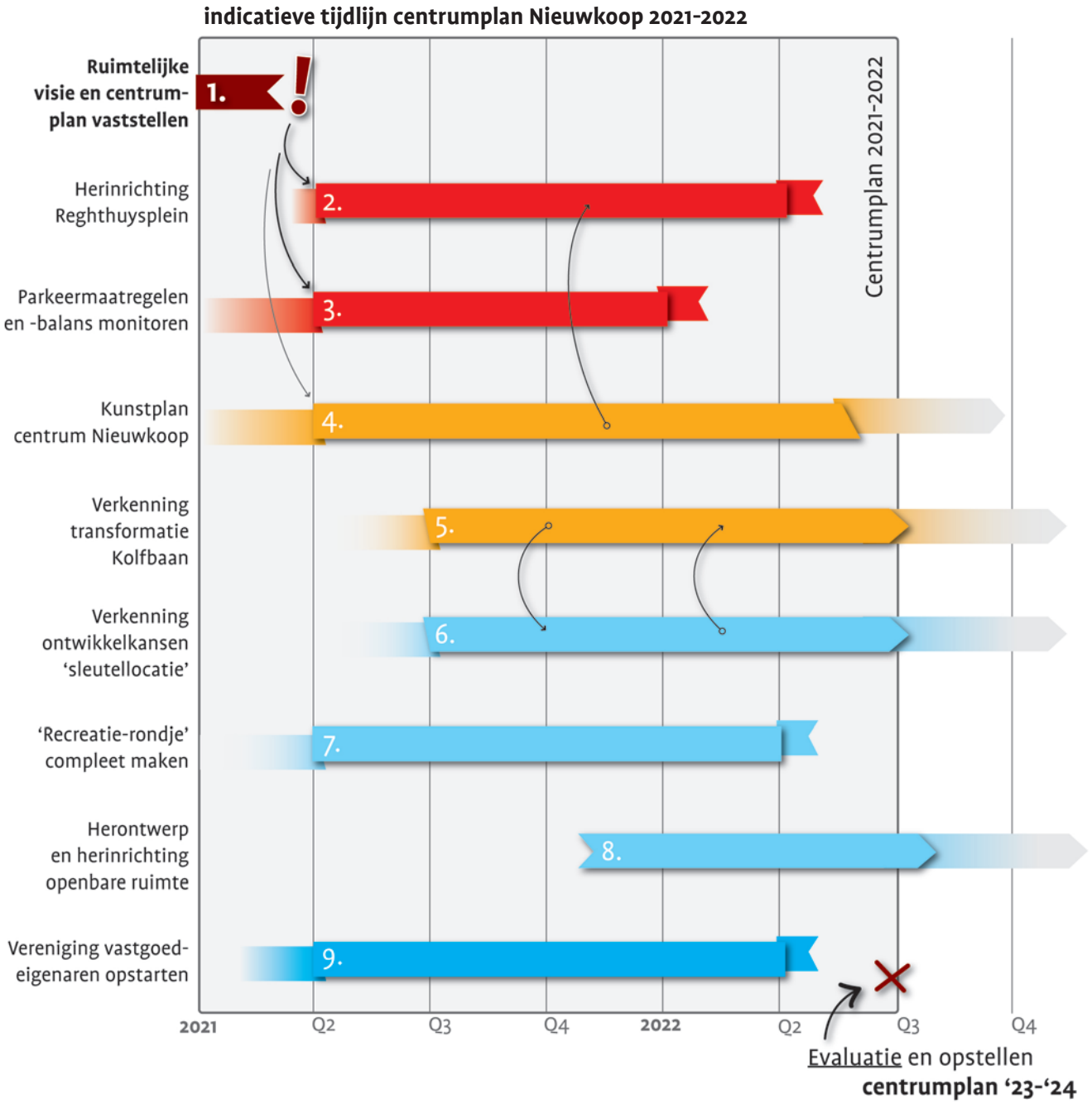
Tijdens de coronacrisis hing in Nieuwkoop een spreuk, die de waarde van het centrumplan treffend samenvat: "positief blijven, dat is de kunst!".

4.3 Planning en coördinatie

Vaststellen visie en centrumplan als kick-off
Hiernaast is het 'centrumplan 2021-2022' ter samenvatting weergegeven op een (indicatieve) tijdlijn. Onderweg zal, zoals gezegd, regelmatig afstemming nodig zijn om alle projecten 'op koers' te houden en onderling af te stemmen. Het eerste project vormt hiervoor de (juridische en symbolische) kick-off.

DTNP stelt voor om de centrumwerkgroep die betrokken was bij het opstellen van dit stuk ook in het vervolgtraject, onder voorzitterschap van de centrummanager danwel de gemeentelijk projectleider en waar nodig aangevuld met nu minderbelichte belangen(groepen)*, in te blijven zetten als 'centrumcomité', ter bewaking van de voortgang.

Medio 2022 balans opmaken
Naast deze tussentijdse 'voortgangsgesprekken' is het verstandig om over circa anderhalf jaar (wanneer hopelijk ook de impact van corona afgenomen/beter in te schatten is) in ieder geval gezamenlijk de balans op te maken en een nieuwe vervolgplanning op te stellen.



* met name jeugd/jongeren en centrumbewoners



Bijlage 1: proces en participatie

Participatie in tijden van corona goed verlopen
Direct na het startoverleg met de projectgroep voor het opstellen van de ruimtelijke visie en centrumplan Nieuwkoop, werden er in Nederland beperkende maatregelen afgekondigd als gevolg van de uitbraak van Covid-19. Doordat fysieke bijeenkomsten tijdelijk niet mogelijk waren, is er gekozen voor alternatieve vormen van participatie. In deze bijlage wordt per stakeholdergroep ingegaan op de gebruikte participatievormen.

Over het algemeen is onze indruk dat participatie door belanghebbenden in Nieuwkoop niet of nauwelijks heeft geleden onder de coronamaatregelen. Ontvangen schriftelijke reacties waren veelal uitgebreid en gaven een volledig beeld van de huidige stand van zaken en lopende belangen. Hetzelfde geldt voor de projectgroep; eenieder heeft de eigen mening voldoende kunnen delen en het conceptdocument werd tijdens de afsluitende fysieke bijeenkomst breed ondersteund.

1. Integrale projectgroep
Gedurende het proces heeft een brede projectgroep input geleverd voor de visie en inhoudelijk gereageerd op tussentijdse versies van het documenten. Wegens coronamaatregelen is deze projectgroep alleen bij het startoverleg en de afsluitende conceptbespreking fysiek bijeengekomen. Overige afstemming is schriftelijk verlopen: documenten zijn digitaal toegestuurd en na een reactietermijn van circa één week zijn alle opmerkingen verzameld en gedeeld met alle leden van de werkgroep. Door deze werkwijze hebben projectgroepleden de ruimte gehad om zelf (al dan niet na overleg met de 'achterban') input te leveren en daarnaast op de hoogte te blijven van elkaars opmerkingen. Op de volgende pagina staat een overzicht van het proces en de samenstelling van de projectgroep.

Overige stakeholders - groepsgesprekken
In het oorspronkelijke projectplan waren er ook enkele groepsgesprekken opgenomen. Doel van deze bijeenkomsten was om per stakeholdergroep (bijv. bewoners, ondernemers, cultuursector) input te verkrijgen over de stand van zaken en ideeën/opvattingen over toekomstige ontwikkelingen. In verband met de coronamaatregelen zijn deze groepsgesprekken komen te vervallen.

In plaats daarvan is er een informatiebrief (zowel fysiek als digitaal) verstuurd naar de geselecteerde stakeholders, met de vraag om richting DTNP te reageren op enkele open vragen over (de toekomst van) het centrum:

1. Wat vindt u van het centrum van Nieuwkoop, wat vindt u goed, wat vindt u slecht?
2. Hoe ziet u de toekomst van het centrum? Welke kansen en welke knelpunten ziet u?
3. Heeft u concrete suggesties of aanbevelingen voor het centrum of voor bepaalde plekken?
4. Welke aandachtspunten wilt u verder nog aan DTNP meegeven voor het centrumplan?
5. Kunt u iets meer vertellen over uw organisatie/vanuit welke rol u actief bent in het centrum?

Gedurende de reactieperiode (medio mei 2020) zijn er 30 reacties ontvangen door DTNP, waarvan het meerendeel zeer uitgebreid. De reacties vormen een brede afvaardiging van de diverse stakeholdergroepen: 11 centrumbewoners, 7 ondernemers, 3 vastgoedeigenaren, 9 overige belangengroepen (m.n. verenigingen/ vrijwilligers).

Overige stakeholders - online eindpresentatie
Ter afronding van het document, voordat het stuk is voorgelegd aan college en gemeenteraad, heeft er een terugkoppeling plaatsgevonden van de voorlopige visie via een online projectwebsite (centrumvisienieuwkoop.dtnp.nl). Idealiter had deze terugkoppeling 'live' plaatsge-

vonden, via een brede discussiebijeenkomst met belanghebbenden uit het centrum. Vanwege alle beperkende maatregelen is in plaats daarvan gekozen voor een online presentatie met reactiemogelijkheid.

Direct betrokkenen zijn per brief/mail uitgenodigd om via deze website kennis te nemen van de laatste stand van zaken. Op de website is de voorlopige visie middels een korte video gepresenteerd en hebben enkele leden van de projectgroep hun kijk op het resultaat en het vervolgproces toegelicht. Via deze projectwebsite zijn gedurende de reactietermijn 13 (overwegend positieve) reacties ontvangen.

Overige stakeholders - wethouder

Voorafgaand aan de conceptbespreking met de projectgroep is het conceptdocument uitgebreid besproken met de portefeuillehouder (wethouder Antoinette Ingwersen).

Afstemming en samenstelling projectgroep

1. Startoverleg: kennismaking, eerste input vooraf en gezamenlijke schouw centrum (9 maart 2020)
2. Werkdocument I: beschrijving analyse en opgave (hoofdstuk 1 en 2); uitgangspunten voor ruimtelijke visie ter discussie (medio april 2020)
3. Werkdocument II: uitwerking ruimtelijke visie (hoofdstuk 3), keuzes en consequenties rondom afbakening centrum en voorstel pleininrichting ter discussie (begin juni 2020)
4. Conceptbespreking: bijeenkomst ter bespreking conceptdocument, inclusief hoofdstuk 4 (6 juli 2020)

• Marijke van Aalst	(BIZ Hart van Nieuwkoop)
• Theo Agterof*	(VON)
• Marina Baartman	(Rest. ‘t Vliegend Paard)
• Thomas Bos*	(AH Nieuwkoop)
• Audrey van Doornspeek	(Centrummanager)
• Dirk Jan Droogh	(DTNP, projectleider en directeur)
• Anouk Fransen	(gemeente Nieuwkoop, stedenbouw)
• Paul Frantsen	(VVE Nieuwe Cope)
• Pieter de Graaff	(Hervormde kerk Reghthuysplein)
• Peter Groen	(Gebruikersbelang Plassengebied Nieuwkoop)
• Leo Kooyman	(VON)
• Janny Man	(Rest. Mandarin)
• Jelle Moraal	(Culturele Ver. het Reghthuys en St. Muziektent)
• Frits Paymans	(VVV)
• Peter Rosmulder	(DTNP, stedenbouwkundig adviseur)
• Bert Splinter**	(namens initiatiefnemers ontwikkeling Geref. Kerk)
• Richard Tijsterman***	(LKKR Eten en Drinken)
• Stefan Veenenberg**	(gemeente Nieuwkoop, cultuur)
• Maisa Verwey, **voorzitter**	(gemeente Nieuwkoop, procesmanager)
• Wilfried van Wilgen	(gemeente Nieuwkoop, economie)

* afwezig bij startoverleg
** alleen aanwezig bij conceptbespreking
*** alleen aanwezig bij startoverleg



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl