Stedenbouwkundig kader

IKC Langeraar & Papenveer



markvanderheide
urban design

Inhoud

	Inleiding	3
1.	Omgeving	6
2.	Situatie	10
3.	Opgave	14
4.	Participatie	16
5.	Programma	17
6.	Plan	18
7.	Beeldkwaliteit	26

Inleiding

De gemeente en de maatschappelijke partners in Nieuwkoop hebben de ambitie om in alle dorpskernen waar basisonderwijs gegeven wordt, toe te werken naar Integrale Kindcentra. Zo ook in Langeraar. Het huidige gebouw van basisschool Aeresteijn is verouderd en slecht geïsoleerd. Er is behoefte aan nieuwe huisvesting. Het Integraal Kind Centrum Langeraar en Papenveer biedt onderdak aan onderwijs, kinderopvang en peuteropvang voor alle kinderen van Langeraar en Papenveer. Daarnaast heeft het Integraal Kind Centrum een sociale functie.

Partners van het IKC zijn basisschool Aeresteijn en Stichting Kinderopvang Liemeer. Beide organisaties zijn nu gehuisvest in het huidige schoolgebouw aan de Langeraarseweg en in de oude kleuterschool daarnaast. Het nieuwe Integraal Kind Centrum zal het oude schoolgebouw vervangen. Ook de huidige gymzaal die vast is gebouwd aan de school zal een plek krijgen. De beide gebruikers hebben samen een nieuwe naam bedacht die hierna ook in deze studie gebruikt zal worden. Het Integraal Kind Centrum Langeraar en Papenveer heet vanaf nu kindcentrum ‘De Poel’.

Om te bepalen wat de beste locatie is voor het nieuwe kindcentrum is een vergelijkende studie gemaakt en in brede kring besproken. Daarbij zijn twee locaties onderzocht, te weten de huidige schoollocatie aan de Langeraarseweg, en een locatie bij de nieuwbouwwijk Vivero en de voetbalvereniging RSKV Altior. In maart 2021 heeft de gemeenteraad, gehoord hebbende de overwegingen in de gemeenschap, het besluit genomen dat het kindcentrum op de plaats komt van de huidige basisschool Aeresteijn.

Dit document beschrijft het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van het kindcentrum. Het stedenbouwkundig kader vormt de leidraad voor het ontwerp en eventuele aanpassing van het bestemmingsplan. Het geeft antwoord op de vraag aan welke ruimtelijke randvoorwaarden het nieuwe kindcentrum zou moeten voldoen om goed te passen bij het omliggende centrumgebied van Langeraar.

kindcentrum DE POEL

Leeswijzer

Het stedenbouwkundig kader is omschreven in zeven hoofdstukken. De opbouw is hierna beschreven. In het eerst hoofdstuk wordt uiteengezet hoe het dorp Langeraar is opgebouwd. Dit biedt inzicht in de context van de beoogde locatie voor het kindcentrum. De locatie en de huidige school worden geanalyseerd in hoofdstuk twee. Daardoor ontstaat inzicht in de kwaliteiten van de locatie. Maar ook wordt duidelijk wat verbeterpunten zijn.

De opgave voor het gebouw kan niet los gezien worden van de ontwikkeling van het dorp als geheel. Hoofdstuk drie gaat in op de opgave voor het kindcentrum alsmede aan de opgave(s) waaraan deze ontwikkeling raakt. In hoofdstuk vier – Participatie - wordt uiteengezet op welke wijze de omgeving betrokken is bij de planvorming. Ook zijn de belangrijkste resultaten van deze participatie hier weergegeven. Het programma voor het kindcentrum waarmee rekening gehouden is in dit stedenbouwkundig kader is neergeschreven in hoofdstuk vijf.

In hoofdstuk zes is het stedenbouwkundig plan toegelicht, dat de basis vormt voor het stedenbouwkundig kader. Aan de hand van een voorbeelduitwerking is onderzocht op welke wijze het programma het beste op de locatie kan worden gesitueerd. Op basis van deze voorbeelduitwerking is vervolgens een randvoorwaardenkaart opgesteld. Daarin staan de bouwvlakken aangegeven waarbinnen de toekomstige bebouwing zal worden ontwikkeld. Ook zijn hierin maxima aangegeven ten aanzien van de bouwhoogte. In het laatste hoofdstuk, ten slotte, zijn een aantal uitgangspunten benoemd ten aanzien van de beeldkwaliteit, in het verlengde van de stedenbouwkundige visie.



1 Omgeving

Voor de ontwikkeling van het kindcentrum is de keus gemaakt voor de locatie van de huidige basisschool Aeresteijn. Daarmee is gekozen voor een locatie die past in de traditie van de scholen in Langeraar, aangezien niet alleen Aeresteijn, maar ook de voorganger, de parochiale school St. Johan Baptist de la Salle, op deze plek stond.

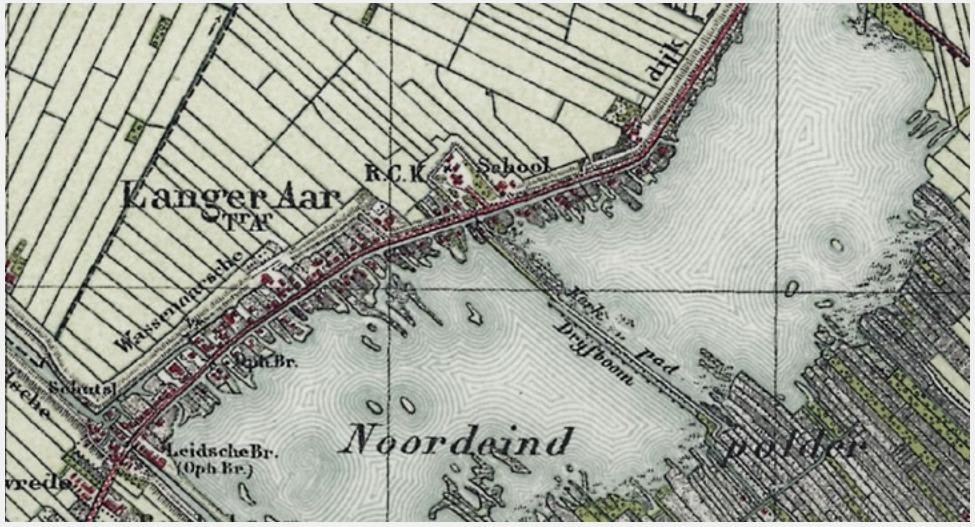
Langeraar is van oorsprong een ontginningslint van waaruit het gebied dat we nu kennen als de Langeraarse plassen verveent is. Het verveningsproces leidde tot veel water, dat als het ware samengesmolten is. De grote waterplas die tussen Papenveer en Langeraar in ligt heet in de volksmond ‘de Poel’. Dwars door de Poel loopt het Kerkpad, dat de beide dorpen met elkaar verbindt. Het nieuwe kindcentrum vormt ook een verbinding tussen de beide dorpen en zal eveneens ‘De Poel’ gaan heten.

Ten westen van Langeraar bevindt zich de Wassenaarse polder - het nieuwe land - een polder die ongeveer drie meter lager ligt dan het rondom de plassen. De Adrianuskerk, het voorplein en het kerkhof liggen op een verhoogd plateau dat later is aangebracht. Dit plateau bevindt zich, qua hoogte, tussen het oude en het nieuwe land in. Het is een kleine polder – God’s akker genaamd - die er voor zorgt dat de heipalen van de kerk onder water blijven staan.

De Adrianuskerk, ook wel kathedraal van het Rijnland genoemd, staat op de kruising van het Kerkpad en de Langeraarseweg. Rondom deze kruising bevinden zich van oudsher de publieke gebouwen van Langeraar. Het Parochiehuis, Parola, het Sint Antonius rusthuis en de oude kleuterschool zijn daar voorbeelden van.



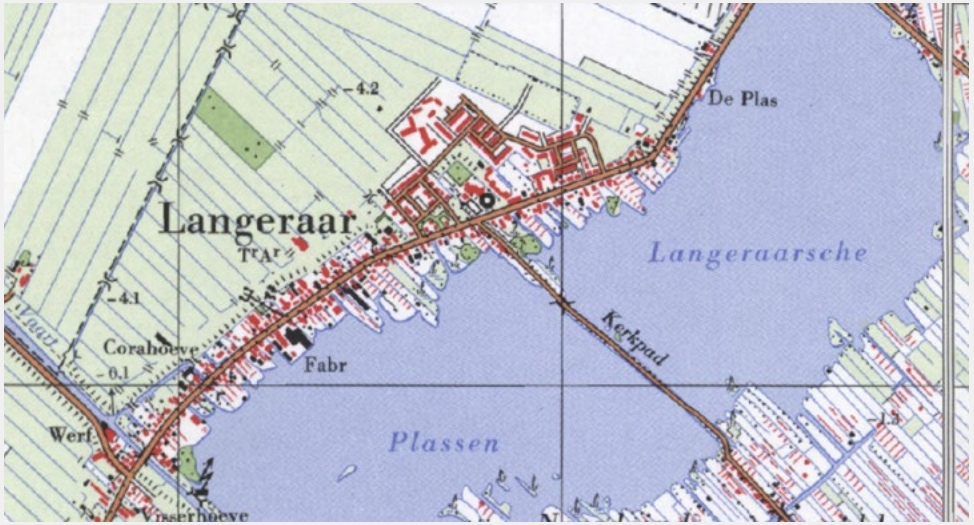
1870



1920


R. Kath. Kerk. Ter Aar


TER-AAR — Langeraar
NOORDEINDE


Langeraar
De Plas
Langeraarsche
Plassen
Kerkpad
Fabr
Corahoeve
Werf
-4.2
-4.1
-0.1

1970


Langeraar
Breeveertien
Het Witte Huis
(peil -1.6)
Noordplas
Langeraarsche
Zuidplas
Plassen
Kerkpad
Paradijsweg
Vaart
Sl
Sl
-4.1
-1

2020

Oorspronkelijk stond ook de school aan het kerkplein. De parochiale school St. Johan Baptist de la Salle stond vanaf het plein gezien links naast de oude kleuterschool. Daar weer naast is later de gymzaal gemaakt, die nog altijd onderdeel vormt van het schoolcomplex. In de tweede helft van de vorige eeuw heeft aan aantal dorpsuitbreidingen plaatsgevonden in de polder. Het lager gelegen deel van het dorp is op een beperkt aantal plekken verbonden met het lint.

Rond 1975 is de school gesloopt en heeft plaats gemaakt voor de huidige basisschool ‘Aeresteijn’. De nieuwe school is zowel ten opzichte van de Langeraarseweg als ten opzichte van het Kerkplein achter de bestaande gebouwen geplaatst. In recenter tijden zijn aan de omgeving van de school nieuwe woningen toegevoegd, in de vorm van nieuwbouw en door de transformatie van het Sint Antonius rusthuis.



Aeresteijn in aanbouw



Infrastructuur op hoogtekaart



Hoogtekaart omgeving


Langeraar. R. K. School, Fröbel- en Naaischool

2 Situatie

Ruim en groen

De school is terechtgekomen in de groene voeg tussen het oude en het nieuwe dorp. De school staat op een ruim schoolterrein met grote bomen en veel groen. Het is daarmee een fijne, rustige en veilige omgeving voor de school en de opvang. Ook is er veel ruimte om te spelen, ook voor het kinderdagverblijf en de kleinsten. Dit is een grote kwaliteit, tijdens maar ook buiten schooltijd. De ruimte betreft het schoolterrein, aan de westzijde van de school, maar ook het plantsoen aan de oostzijde.

Niet erg zichtbaar

Omdat de huidige school achter de bestaande bebouwing is gebouwd bevindt deze zich op het lager gelegen nieuwe land. Het gevolg is dat de school een stuk lager ligt dan de omringende bebouwing. Het hoogteverschil tussen oude en nieuw land bedraagt circa 3 meter. Dat is goed te merken aan het feit dat je vanaf de Langeraarseweg op het dak van de school kijkt. De nieuwe dorpsuitbreidingen zijn georiënteerd op de nieuwe woonstraten en liggen, net als de oorspronkelijke bebouwing langs het lint en het kerkplein, overwegend met hun achterzijden naar de huidige school. Het gevolg is dat de school enigszins verstopt is en geen duidelijk adres heeft. De ligging doet daarmee geen eer aan de betekenis van de school voor het dorp en de bewoners.



Ruimtelijke analyse








54-XF-RD

Licht maar wijdlopig

Het huidige schoolgebouw is een ‘kind van z’n tijd’. Het gebouw is ruim en licht van opzet. Licht valt binnen via de ramen en lichtstroken tussen lokalen en gangen. Langs de drie vleugels bevinden zich links en/of rechts lokalen. Het gevolg is een groot gebouwd oppervlak en lange looplijnen. In het gebruik is het nadeel daarvan dat er veel afstand zit tussen de verschillende groepen en ruimtes, wat de interactie niet ten goede komt. De school heeft circa 8 (!) entrees die voor een groot deel ook gebruikt worden. Dit zorgt voor een prettige interactie tussen binnen en buiten(spelen).



Bereikbaarheid

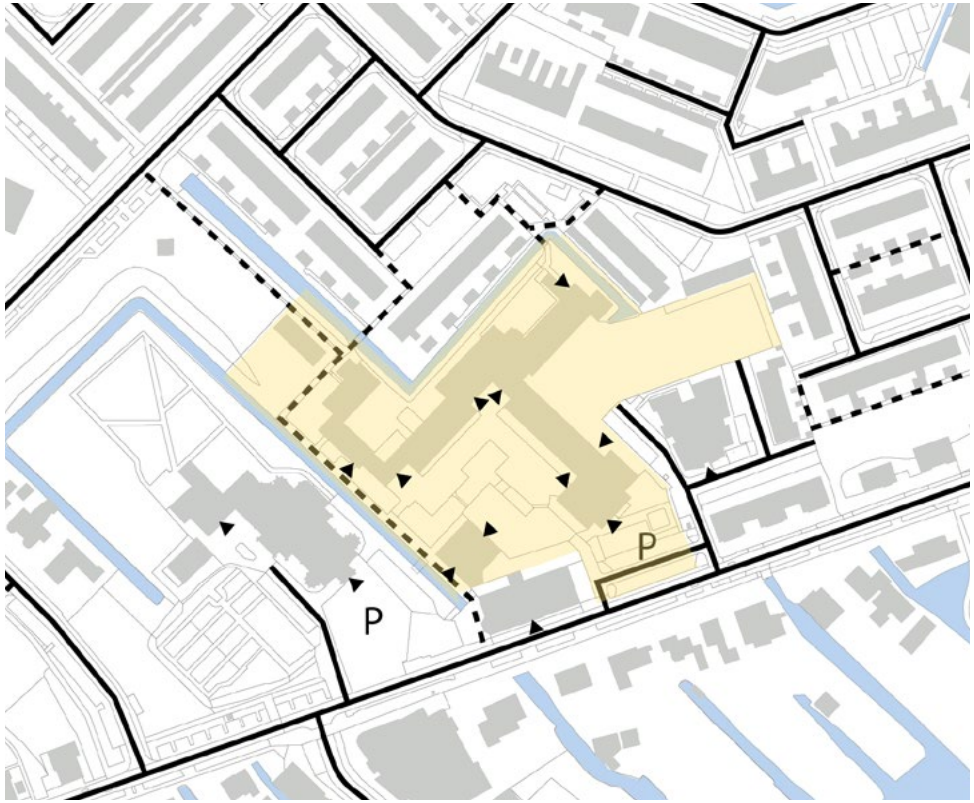
De school wordt letterlijk van alle kanten benaderd. Te voet vanuit de buurten, op de fiets vanuit Papenveer en met de auto vanaf de Langeraarseweg en het plein voor de kerk. De vele toegangen maken dat de school veilig en zelfstandig bereikt kan worden. In schoolomgevingen is over het algemeen sprake van piekmomenten en mogelijke verkeerskundige conflicten tussen de verschillende modaliteiten wandelaars, fietsers en auto’s. De schoollocatie kan per auto alleen vanuit het zuiden bereikt worden. Hier bevindt zich ook een aantal parkeerplaatsen. De capaciteit is niet groot, maar wel toereikend. Een deel van het halen en brengen vindt plaats vanaf het plein voor de kerk.



Sociale veiligheid

Doordat de school omgeven is door achterkanten zijn er weinig ogen op gericht. Dat komt met name aan de randen van de dag en in het weekend de sociale veiligheid niet ten goede. Debet aan deze situatie is ook het groot aantal hoekjes en nisjes die het terrein kenmerken.

Functionele analyse





3 Opgave

Kindcentrum

Het primaire doel is het realiseren van kwalitatief goede en duurzame huisvesting voor het Integraal Kindcentrum Langeraar en Papenveer. Het kindcentrum biedt voldoende plek voor het geven van basisonderwijs, het aanbieden van hele dagopvang van 0-4 jarigen, het aanbieden van halve dagopvang voor 2 tot 4 jarigen (inclusief voorschoolse educatie) en het aanbieden van buitenschoolse opvang aan 4-12 jarigen. Ook is er plek voor het geven van bewegingsonderwijs aan de leerlingen van de school.

Medegebruik

Het kindcentrum is geschikt voor medegebruik. Het gebouw is zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar, voor aanbieders van diensten en activiteiten voor kinderen, en buiten schooltijden voor bredere verenigingen en maatschappelijke organisaties. Zo is de gymzaal geschikt om te verhuren aan derden voor sportactiviteiten.

Maatschappelijk vastgoed

Voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp is het voorzieningenaanbod van groot belang. Ten aanzien van de huisvesting van maatschappelijke organisaties zullen op termijn een aantal keuzes gemaakt moeten worden. De gemeentelijke locaties Parola en De Schakel zullen gerenoveerd dan wel vervangen moeten worden. Een overweging is in dat verband om het kindcentrum te voorzien van extra ruimte en voorzieningen die het gebouw breder inzetbaar maken, ook onder schooltijden.

Voor deze optie is niet gekozen, omdat een uitbreiding van het bouwprogramma tot extra kosten leidt en mogelijk tot vertraging. Maar ook omdat er alternatieven zijn om te voorzien in deze huisvesting. Zo is er vanuit de dorpsraad Rondom de Plassen en het kerkbestuur een werkgroep gestart om ideeën te ontwikkelen over de toekomst van het dorp Langeraar, met name over het levendig houden van het centrum en het behoud van voorzieningen.

Een optie zou kunnen zijn dat - meer dan nu - gebruik gemaakt wordt van kerkelijk vastgoed en sportverenigingen voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen. Een voordeel van meer intensief gebruik zou zijn dat er meer middelen beschikbaar komen voor beheer en onderhoud van de (deels monumentale) gebouwen. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in de huisvesting van maatschappelijke voorzieninge en zal hierin dan ook ondersteuning bieden.

Woningbouw

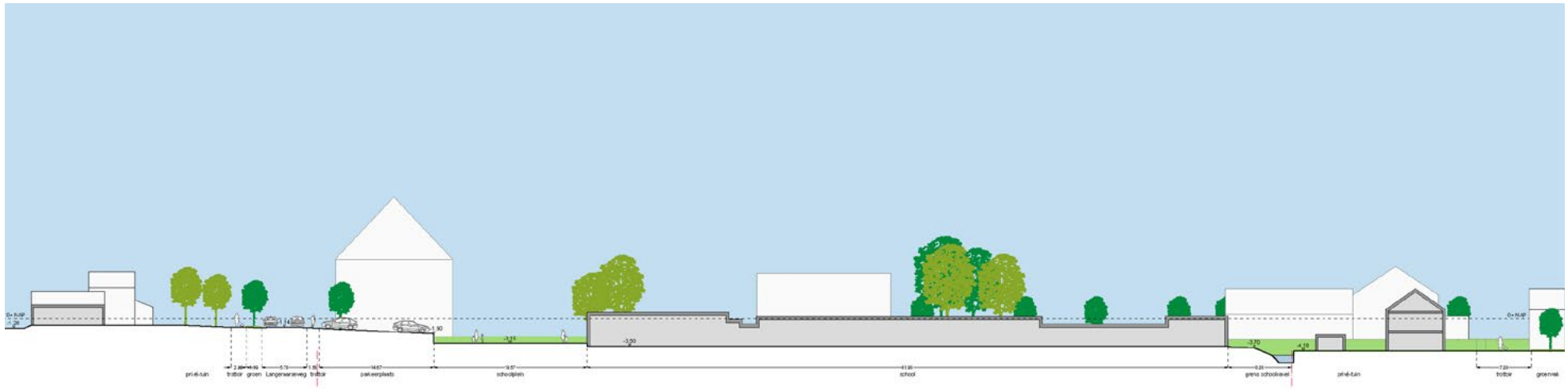
Een tweede voorwaarde voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp is het aanbod van voldoende en geschikte woningen. De huidige school is wijdlopig van opzet. Door het kindcentrum compacter te maken kan een bijdrage geleverd worden aan deze woningbouwopgave. Het uitgangspunt is daarbij wel dat het woningbouwprogramma ondergeschikt is aan de ontwikkeling van het kindcentrum.

Duurzaamheid

Ten behoeve van het gebouw en de buitenruimte zal een programma van eisen worden geformuleerd. Qua duurzaamheid van het gebouw wordt aansluiting gezocht bij de ambities uit het geactualiseerde strategisch plan onderwijs en huisvesting. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een duurzaam gebouw volgens de norm ‘BREEAM very good’ ,dat minimaal ‘BENG’ (bijna energieneutraal) is en goed scoort op gezondheid/binnenklimaat en duurzaam onderhoud. Waar mogelijk wordt circulair gesloopt en gebouwd. Ten aanzien van de buitenruimte wordt gedacht aan een groen schoolplein met in het bijzonder aandacht voor klimaatadaptie en biodiversiteit.

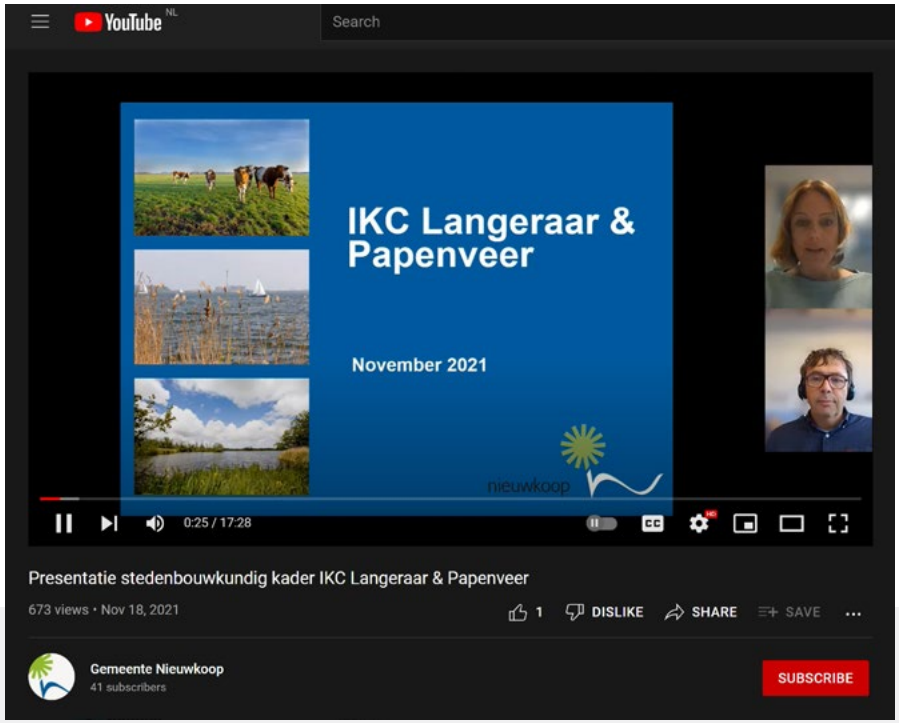
Doorsnedes huidige situatie >


0= NAP
-1.20
-2.40
-3.50
3.70
-1.00
stoep
kavelgrens
-5.22
trottoir
22.39
plantsoen
22.40
schoolplein
1.12
plantsoen
11.84
school
46.04
gazon
kavelgrens
privé-tuin


0= NAP
-1.20
0= NAP
-1.90
-3.15
-3.90
-3.70
-4.10
privé-tuin
2.80
trottoir
4.99
groen
5.73
Langerwarseweg
1.50
trottoir
14.67
pakeerplaats
9.57
schoolplein
41.00
school
8.25
grens schoolniveau
privé-tuin
7.23
trottoir
groenvak

4 Participatie

Evenals bij de locatiekeuze is ook voor de totstandkoming van deze planfase de omgeving - in brede zin – betrokken middels participatie. Met vertegenwoordigers van de kerk, de dorpsraad en ondernemers uit het dorp vindt periodiek overleg plaats. Voor bewoners en omwonenden is op 17 februari 2021 een bijeenkomst georganiseerd. Daarnaast is het project gepresenteerd op de website Denk mee Nieuwkoop. De digitale presentatie van het concept stedenbouwkundig kader staat sinds 18 november online en is in een periode van circa zes weken 673 maal bekeken.



Uit de participatie zijn de volgende aandachtspunten en suggesties naar voren gekomen:

- aandacht voor de verbinding van het kindcentrum met het centrale gebied van het dorp;
- goede mogelijkheden om veilig lopend en met de fiets het kindcentrum te bereiken;
- toegankelijkheid van het gebouw en de omliggende ruimte voor mensen met een beperking, en mensen met kleine kinderen;
- voldoende oplossingen voor parkeren, zowel parkeren voor langere tijd als halen en brengen bij het kindcentrum; kiss & ride.
- aandacht voor verkeersveiligheid en duidelijke verkeersstromen in het gebied;
- het gebouw in twee lagen bouwen biedt kansen op het gebied van ruimte creëren en duurzaamheid;
- het gebouw moet ruimte bieden voor zowel rustige activiteiten als spelen en bewegen;
- voldoende (groene) buitenruimte die kinderen uitnodigt om te bewegen;
- het uitzicht vanuit het gebouw plan 66 wordt zeer gewaardeerd. Graag behouden.
- suggestie om te voorzien in ruimte voor mensen om elkaar te ontmoeten onder het genot van een kop koffie
- suggestie om (meer) ruimte te maken voor centrumvoorzieningen, waaronder een supermarkt
- aandacht voor onderwijs en veiligheid tijdens de bouw

De aandachtspunten zijn of worden zoveel mogelijk meegenomen in de planvorming.

5 Programma

Het vertrekpunt voor de ruimtebehoefte van het kindcentrum is het normprogramma dat ook gebruikt is voor de studie naar de locatiekeuze. Het bouwvlak voor de gymzaal is op grond van ervaringscijfers wat ruimer genomen. Vanwege de toenemende vraag naar kinderopvang is het voorstel om geen twee maar drie groepen KDV te huisvesten. Daarnaast wordt in het stedenbouwkundig kader rekening gehouden met de mogelijkheid om de school op termijn uit te kunnen breiden, van 310 naar 370 leerlingen.

Functie	Binnenruimte	Buitenruimte	Opmerkingen
Basisonderwijs	1759 m2 BVO	930 m2*	1 school met 310 leerlingen
Kinderopvang	circa 441 m2 BVO	204 m2	3 groepen KDV 16 kinderen, 1 ruimte psz/bso 20 kinderen, Medegebruik onderwijsruimte door overige bso kinderen
CJG	0	0	Schoolarts/ spreekuur binnen onderwijsruimte
Bibliotheek	0	0	Bibliotheek op school, binnen onderwijsruimte
Sport	circa 550 m2 BVO	0	gymzaal 14 x 22 m, 2 kleedkamers, 1 berging. Interne zaalhoogte: 5,5 meter
Totaal	circa 2750 m2 BVO	1134 m2	

**Dit is de minimale norm vanuit de verordening onderwijshuisvesting van 3 m2 per leerling. In de praktijk is dit krap is bij eerdere IKC's gekozen voor een grotere buitenruimte, die openbaar wordt zodat het ook een speelplek is voor kinderen buiten schooltijd.*

6 Plan

Op basis van de kansen vanuit de locatie, de geluiden uit de omgeving en de opgave is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat de basis vormt voor het stedenbouwkundig kader. Het plan wordt gedragen door vier principes, die hieronder zijn weergegeven.



Concept

1. Een gezicht aan het plein!

Het kindcentrum is onderdeel van het hart van de samenleving en hoort thuis in het centrum van het dorp. Aangezien het centrum van het dorp zich bevindt rondom het plein voor de kerk moet het kindcentrum hier vandaan goed zichtbaar zijn. Een gezicht aan het kerkplein is dan ook een uitgangspunt. Door het kindcentrum te bouwen op de plek van de voorganger van Aeresteijn, wordt het bovendien onderdeel van een traditie, die ook leesbaar is in de oude kleuterschool en het St. Antoniusgesticht.

2. Welkom in de schooltuin!

Het kindcentrum wordt gebouwd in de ruimte tussen het ontginningslint op het oude land en de nieuwbouw op het nieuwe land. De ruime en groene opzet van deze ‘voeg’ is van grote waarde voor spelende kinderen, tijdens en na schooltijd. Maar ook draagt het bij aan de woonkwaliteit voor aanwonenden. We willen dat het gebied nog groener wordt en noemen het voortaan de schooltuin. De schooltuin draagt bij aan het verminderen van hittestress en zorgt voor waterberging tijdens piekbelasting. Door gebouw en buitenruimte natuurinclusief te maken dragen we bij aan de biodiversiteit en natuurwaarden.

3. Wonen is te gast

Door compacter te bouwen ontstaat in de schooltuin ruimte om op beperkte schaal woningen toe te voegen. De woningen voorzien in onderdak voor dorpsbewoners en dragen zo bij aan de sociale veiligheid. Woningen zijn welkom in de schooltuin, maar wel te gast. Dat wil zeggen dat de bewoners hun auto achterlaten bij de Langeraarseweg en het laatste stukje door de schooltuin te voet afleggen. Dit draagt bij aan de groene kwaliteit en aan de veiligheid in de onmiddellijke nabijheid van de school.

4. Goed bereikbaar

Het kindcentrum moet uiteraard goed en veilig bereikbaar zijn. Dit betekent dat we de veelheid aan routes die er bestaan intact houden. De auto kan ook in de toekomst terecht op de parkeerplaats aan de Langeraarseweg en (kortstondig) op het plein bij de kerk. Door het parkeren iets lager aan te leggen wordt deze parkeerplaats wel minder dominant. Het aantal parkeerplaatsen breiden we uit ten behoeve van het woonprogramma.

Doorsnedes nieuwe situatie >





Voorbeelduitwerking

Om een goed beeld te schetsen van het stedenbouwkundig plan is een voorbeelduitwerking gemaakt. Ten behoeve van de voorbeelduitwerking zijn van het kindcentrum en het woongebouw plattegronden onderzocht en getekend. Dit om zeker te zijn dat er voldoende ruimte in het plan zit om het beoogde programma te realiseren. In de komende tijd zullen de gebouwen en de inrichting van het landschap uitgewerkt worden.

Randvoorwaardenkaart

De voorbeelduitwerking is gebruikt om de randvoorwaarden te formuleren waaraan de nieuwe inrichting moet voldoen. De randvoorwaardenkaart beschrijft het bouwvlak waarbinnen de gebouwen gemaakt mogen worden en de maximale bouwhoogtes die hier van kracht zijn.

Indicatief

De genoemde bouwhoogtes zijn indicatief. Er is geen rekening gehouden met eventuele meerhoogte als gevolg van de benodigde installaties. De hoogtes zijn gemeten vanaf het nieuwe maaiveld. Het nieuwe maaiveld oriënteert zich qua hoogteligging op het huidige maaiveld. Evenals nu varieert de maaiveldhoogte binnen de locatie. Wanneer de gebouwen ontworpen zijn zullen de randvoorwaarden definitief gemaakt worden en juridisch planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

Hoofdopzet

In de nieuwe situatie is de locatie van de school nadrukkelijker onderdeel van de groene ‘voeg’ tussen het hoge en het lage land. Ter hoogte van het kindcentrum heeft deze groene ruimte het karakter van een schooltuin.
In de schooltuin bevinden zich het kindcentrum en – ten oosten daarvan – een kleinschalig woongebouw. De bebouwing ligt aan de noordzijde van het perceel. Het beantwoordt daarmee de achterzijden van de woningbouw aan de Van Brederodestraat en onttrekt deze aan het zicht. Aan de zuid- en westzijde van de nieuwe gebouwen ontstaat een doorgaande, grote, groene open ruimte waaraan de entrees van het kindcentrum en het woongebouw liggen. Deze ruimte staat in open verbinding met het plein voor de kerk, zodat het gebouw zich ook vanuit die richting prettig en royaal laat benaderen.



Randvoorwaardenkaart met bouwvlak en maximale bouwhoogte

Voorbeelduitwerking plattegronden kindcentrum





Plankaart voorbeelduitwerking >


appartementen
IKC
fietsen
40 pp
88-90
82A-82J
1-49
M. Walfuch-Kauffmannstraat
van Wassenaerstraat
Duinstraat
van Breederodeplein
Hazepad

Kindcentrum

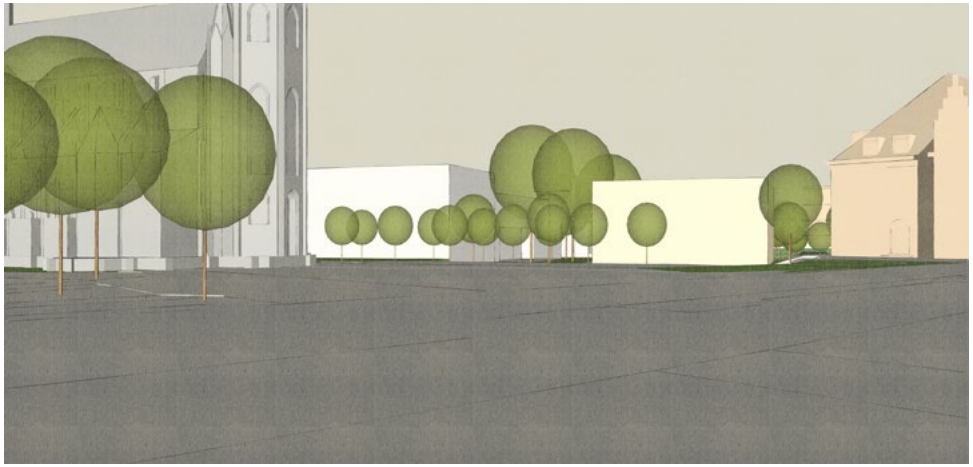
Het kindcentrum heeft een L-vormig bouwvolume. Aan de zuid- en westzijde kunnen naar believen entrees gemaakt worden voor de verschillende groepen of functies. Waar de beide ‘poten’ van de ‘L’ bij elkaar komen bevindt zich het hoogste deel van het gebouw, zodat een gezicht aan het plein ontstaat. De hoogte van maximaal 11 meter wordt bereikt door op de eerste verdieping op deze plek de gymzaal te maken. De rest van het bouwvolume heeft een hoogte van maximaal 8 meter, wat ruimte biedt aan twee reguliere schoolverdiepingen. Binnen dit volume kunnen nog keuzes gemaakt worden ten aanzien van de interne organisatie. Ook is er in het maximale bouwvolume ruimte voor een eventuele uitbreiding naar 370 leerlingen.

Woongebouw

Het woongebouw is kleinschalig en biedt ruimte aan twee- en driekamerappartementen voor de verhuur. Het gebouw biedt – afhankelijk van de gekozen woonoppervlaktes - ruimte aan circa 14 tot 20 appartementen. De entree van het woongebouw grenst aan de grote open ruimte. Bergingen moeten achter het gebouw gesitueerd worden, zodat er op maaiveldniveau aan de zuid- en westzijde gewoond wordt. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de sociale veiligheid. Aan de noordzijde is de bouwhoogte begrensd tot 8 meter, wat ruimte biedt aan twee lagen. Aan de zuidzijde biedt de bouwenveloppe ruimte voor maximaal 13 meter. Dat komt overeen met maximaal vier lagen, wat de hoogte is van het overliggende gebouw plan 66.

Schooltuin

De schooltuin heeft een parkachtige inrichting, met bomen, heesters en gras. Her en der is ruimte voor spelaanleidingen, trapveldjes of een moestuin. Het is een prachtige ruimte voor kinderen om in te spelen, onder schooltijd en daarbuiten. Om een maximaal openbaar karakter te krijgen zullen de huidige toegangen tot het terrein gehandhaafd blijven. Door in de beplanting een zekere openheid te behouden is het een overzichtelijke plek, die uit een oogpunt van sociale veiligheid ook ’s avonds prettig is om te betreden.



Ooghoogte vanaf het plein voor de kerk



Ooghoogte schooltuin, richting de kerk

Vogelvlucht vanuit het noordoosten >



Ontsluiting en parkeren

Het parkeren, aan de zijde van de Langeraarseweg, wordt onderdeel van de parkinrichting. De parkeerplaatsen worden ingepakt in hagen en voorzien van bomen. Naast het parkeren is ruimte voor een veilige en prettige entree voor langzaam verkeer. Fietsen worden geparkeerd bij de ingang van het terrein, evenals nu het geval is. Het terrein is alleen bij hoge uitzondering toegankelijk voor autoverkeer. Dit betreft de nood- en hulpdiensten en verhuiswagens. Voor het overige betreden gebruikers en bezoekers van kindcentrum en woongebouw de schooltuin te voet.

Momenteel wordt voor het parkeren gebruik gemaakt van het parkeerterrein aan de Langeraarseweg en het plein voor de kerk. Tellingen geven aan dat er geen sprake is van overbelasting. Aangezien het kindcentrum de bestaande school vervangt is het parkeren dan ook opgevat als een vervangingsopgave. Het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid met het aantal plekken dat overdag nodig is voor bewoners en bezoekers van dit woongebouw. Dit levert een overdag een extra parkeervraag op van circa 12 tot 17 parkeerplaatsen. In de voorbeelduitwerking zijn deze extra parkeerplaatsen opgenomen.

In het overleg met de kerk is besproken dat het plein voor de kerk in beginsel ook in de toekomst beschikbaar zal zijn voor halen en brengen. Het gebruik en de inrichting van het plein voor de kerk is onderdeel van de ideeën ten aanzien van de toekomst van het centrum en het behoud van voorzieningen, die ontwikkeld worden door de dorpsraad Rondom de Plassen en het kerkbestuur.



Vogelvlucht vanuit het zuidoosten

Vogelvlucht vanuit het noordoosten >



7 Beeldkwaliteit

In het verlengde van het stedenbouwkundig plan worden hier een aantal beeldkwaliteitsaspecten benoemd, die in de uitwerking een vervolg zouden moeten krijgen.

Eigentijdse architectuur

Het kindcentrum en het appartementengebouw zijn ‘kinderen van hun tijd’ en worden gekenmerkt door eigentijdse architectuur. Daarmee dragen zij bij aan de leesbaarheid van de plek: het plein voor de kerk waar zich in de loop van de tijd gebouwen hebben verzameld.

Groen en duurzaam

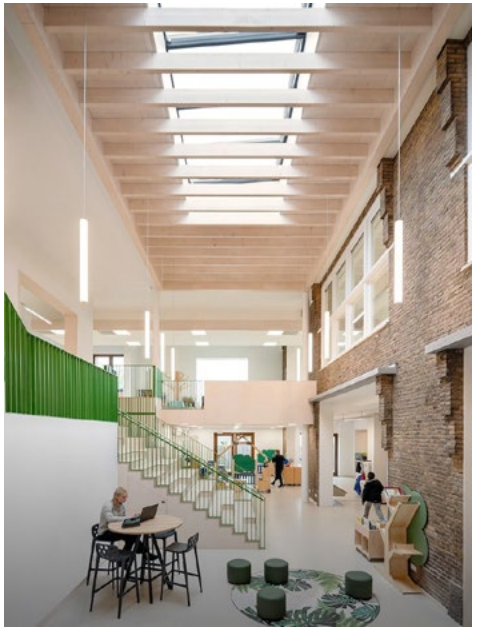
De ligging van het kindcentrum in de schooltuin biedt bijzondere kansen voor een groen en duurzaam gebouw en omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van de tuin, maar ook in de manier waarop het gebouw gemaakt is. Door het ontbreken van lawaai en verkeer kan er een optimale interactie tussen en binnen en buiten ontstaan.

Licht en ruimtelijk

Een belangrijke kwaliteit van het kindcentrum is dat het licht en ruimtelijk is. Dat staat symbool voor de onbevangenheid van kinderen en draagt bij aan het welbevinden van kinderen en hun begeleiders. In de bouwenveloppe is voldoende ruimte gereserveerd voor een ruimtelijk interessant gebouw.







Bijzonder programma

Het kindcentrum is bijzonder door het programma dat er in gehuisvest is. De architectuur geeft uitdrukking aan de verschillende condities die de programmaonderdelen vragen. Specifieke aandacht gaat uit naar de vormgeving van de gymzaal die het hoogste punt vormt van het gebouw en een rol speelt in het contrast tussen open en gesloten. Raamopeningen dragen bij aan de gevelcompositie.

Geleding

Vanwege de maat en schaal van het gebouw is het belangrijk dat er voldoende geleding in het volume ontstaat, bijvoorbeeld in de vorm van verspringingen, overstekken et cetera. Geledingen in het volume zorgen ook voor de herkenbaarheid van de (belangrijkste) entrees.

Grote zus, kleine broer

Voor het woongebouw geldt dat dit ondergeschikt is aan het kindcentrum. Dat geldt ook voor de archictuur. Ook daarin volgt het woongebouw de architectuur van het kindcentrum. Samen vormen ze een ensemble met een samenhangende architectuur en materialisering; als een grote zus en een kleine broer.







Colofon

Stedenbouwkundig ontwerp
Mark van der Heide Urban Design

Met medewerking van
Jan van Spanje (BOW architecture)
Mark van Rijnberk
Jonas Strous (Fu Factory)

Opdrachtgever
Gemeente Nieuwkoop

Januari 2022


nieuwkoop