STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN CENTRUMLOCATIE NIEUWVEEN

10 MAART 2021



nieuwkoop

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

HBNarchitecten

ARKUS

INHOUD

INLEIDING 4
- Doel en functie stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 4
- Principes stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 5
- Opbouw document 5

HOOFDSTUK 1 - ANALYSE 6
- Nieuwveen, dorp in het groene hart 6
- Ligging centrumlocatie Nieuwveen, kenmerken omgeving locatie 8
- Historie landgoed Ursula en Johannes Stichting 14
- Cultuurhistorische verkenning 16
- Cultuurhistorische verkenning; wat verdient aandacht in het ontwerp 18
- Bestemmingsplan, huidige bestemming 20
- Essentiekaart 21

HOOFDSTUK 2 - PARTICIPATIE 22
- Samenvatting participatieproces 22

HOOFDSTUK 3 - VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN 24
- Uitgangspunten stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan 24
- Stedenbouwkundige opzet; hofje en plein 26
- Schetsontwerp inrichtingsplan 28
- Principes vanuit het cultuurhistorisch onderzoek 30
- Inpassing monumentale plataan 33
- Groen langs de A.H. Kooistrastraat en Muggenlaan 33
- Verkeer en parkeren 34
- Woningbouwprogramma en doelgroepen: inzetten op levensloopbestendigheid 35

HOOFDSTUK 4 - BEELDKWALITEIT 36
- Integraliteit 36

HOOFDSTUK 4 - BEELDKWALITEIT INRICHTING 37
- Beeldkwaliteit inrichting 37
- Groene binnentuin hofje 37
- Plein 38
- Overgang openbaar - privé 39
- Groenstroken 40
- Parkeerterrein 40
- Verplaatsing kunstwerk bij de Viergang 41
- Watercompenstatie 41

HOOFDSTUK 4 - BEELDKWALITEIT BEBOUWING 42
- Inpassen in het beschermd dorpsgezicht, aansluiten op het centrum, op het dorpse karakter van de omgeving 42
- Oriëntatie / entrees 42
- Vormgeving bouwblokken / bouwmassa 42
- Architectonische uitstraling 43
- Hoogte 44
- Kapvorm 44
- Kopgevels 45
- Gevels 46
- Balkons en galerijen 47
- Bergingen 48
- Kleur- en materiaalgebruik 48
- Detaillering 49

HOOFDSTUK 5 - DUURZAAMHEID 50
- **Kader** 50
- **Visie** 50
- Energie-opwekking 50
- Energiebesparing en hittestress 50
- Comfortabel wonen 50
- Duurzaam materiaalgebruik 51
- Zonnepanelen 51
- Brede doelgroep 51
- Geluidsadaptatie 51
- Leefbaarheid 51
- Waterhuishouding 51
- Afval en grondstoffen 51
- Natuur en landschap 52
- Natuurinclusief bouwen 52
- Mobiliteit 52

COLOFON 53

BIJLAGE 1 - SAMENVATTING PARTICIPATIEAVONDEN 56
- Terugkoppeling en conclusies startbijeenkomst, 10 december 2019 56
- Inhoudelijke samenvatting van de inbreng van de bevolking 57
- Terugkoppeling en conclusies tweede bijeenkomst, atelier 1 - sfeer en beleving, 21 januari 2020 58
- Terugkoppeling en conclusies derde bijeenkomst, atelier 2 - vormgeving en architectuur, september 2020 60

BIJLAGE 2 - DE MONUMENTALE PLATAAN 64
- De plataan niet kappen maar koesteren 64

BIJLAGE 3 - ERFGOEDCOMMISSIE 65
- verslag vooroverleg erfgoedcommissie 65

INLEIDING

DOEL EN FUNCTIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) ontwikkelt samen met de Gemeente Nieuwkoop het terrein aan de A.H. Kooistrastraat in het centrum van Nieuwveen, de 'Centrumlocatie Nieuwveen'. Op de locatie komen ongeveer 40 tot 50 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoons huishoudens met daarbij de bijbehorende parkeerplaatsen. Samen met de gemeente heeft WSN daarnaast de ambitie opgevat om het centrum van Nieuwveen aan te vullen met een aantal nieuwe openbare ruimtes die deel uitmaken van dit centrumplan. Daarnaast is uit het participatie-traject naar voren gekomen dat de bewoners van Nieuwveen de behoefte hebben om het centrum van Nieuwveen aan te vullen met een aantal nieuwe openbare ruimtes die onderdeel uitmaken van dit centrumplan.
Om de bewoners van Nieuwveen hierbij zoveel mogelijk te betrekken, hun input te gebruiken om tot een goed en passend plan te komen en om onder de bewoners en toekomstige gebruikers zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor dit nieuwe plan, is in nauwe samenwerking tussen WSN en de gemeente een uitgebreid participatietraject doorlopen.
Aan de hand van de uitkomsten van deze procedure hebben HBN-Architecten en Arkus Ontwerp, in samenwerking met de gemeente en WSN dit stedenbouwkundig plan, met bijbehorend inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Voor de centrumlocatie Nieuwveen is door Woningstichting Nieuwkoop ook in 2013 al een plan gemaakt en in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gemeente heeft deze vergunning verleend, maar die is in 2015 op basis van een zienswijze door de Raad van State van tafel gegaan. Er was volgens de RvS onvoldoende onderbouwd dat het plan goed in het beschermde dorpsgezicht van het centrum van Nieuwveen zou passen.

Woningstichting Nieuwkoop wil nu alsnog de locatie in het centrum van Nieuwveen tot ontwikkeling brengen. Het terrein ligt al lange tijd braak, terwijl de vraag naar sociale huurwoningen onder de groep senioren en starters groot is.
Voorliggend stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn zoals gezegd middels uitgebreide participatie tot stand gekomen. De laatste bijeenkomst is in verband met het COVID-19 virus opgedeeld in meerdere online- en livesessies. De participatiebijeenkomsten waren steeds drukbezocht, waarbij de inwoners met grote betrokkenheid en enthousiasme een constructieve en opbouwende inbreng hebben geleverd aan het plan. In de verschillende sessies zijn achtereenvolgens de stedenbouwkundige opzet, de sfeer en gewenste kwaliteiten van de verschillende buitenruimtes en als laatste de architectuur aan de orde gesteld. Er zijn voorstellen gedaan en er is goed geluisterd naar de reacties daarop. Die reacties zijn vervolgens verwerkt in aangepaste voorstellen, die in de volgende sessie ter controle opnieuw zijn voorgelegd. Zo is er toegewerkt naar een afgewogen en breed gedragen resultaat. Dat resultaat is vervolgens vastgelegd in dit document.

Het doel van dit document is om de stedenbouwkundige kwaliteiten van het plan, de uitstraling van de inrichting en de architectuur te borgen. Het stedenbouwkundig plan geeft de verkaveling weer en het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan leggen de kaders vast waarbinnen het plan verder kan worden uitgewerkt. De kwaliteiten, zoals beschreven in dit document, worden vervolgens gedurende het ontwerptraject van zowel de bebouwing als de inrichting van het plangebied bewaakt door de auteurs (HBN/Arkus) in de rol van supervisor, in samenspraak met de Centrale Erfgoedcommissie Stichting Dorp, Stad en Land.

PRINCIPES STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Het belangrijkste uitgangspunt van de plannen is om aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke structuur en het dorpse karakter van Nieuwveen. Het plan moet zowel de structuur als het karakter van het dorp aanvullen en versterken. De dorpse structuur versterken betekent hier het invullen van het braakliggend terrein ter plaatse van de kruising Dorpsstraat – Kerkstraat en de Oude Nieuwveense weg, tegenwoordig A.H. Kooistrastraat geheten.
Het plan maakt hiermee het centrumgebied compleet en verbindt het centrum met de omliggende gebieden.
Aansluiting op het dorpse karakter betekent dat het plan qua hoogte, sfeer en uitstraling goed moet passen bij de overige ruimtes en gebouwen in het centrum van Nieuwveen.

Het stedenbouwkundig plan voegt twee belangrijke (openbare) ruimtes toe aan het centrum van Nieuwveen: een plein en een hofje. Rondom deze ruimtes worden de woningen gebouwd. Het hofje is gericht op de A.H. Kooistrastraat. Het plein wordt begrensd door de A.H. Kooistrastraat en het woongebouw/winkelcentrum aan de andere kant van de Muggenlaan, 't Liemerhof. Het plein sluit daarmee aan op het bestaande plein (parkeerplaats) voor 't Liemerhof.
Dit verkavelingsprincipe is het resultaat van de participatiebijeenkomsten en wordt daarmee breed gedragen binnen het dorp.

OPBOUW DOCUMENT

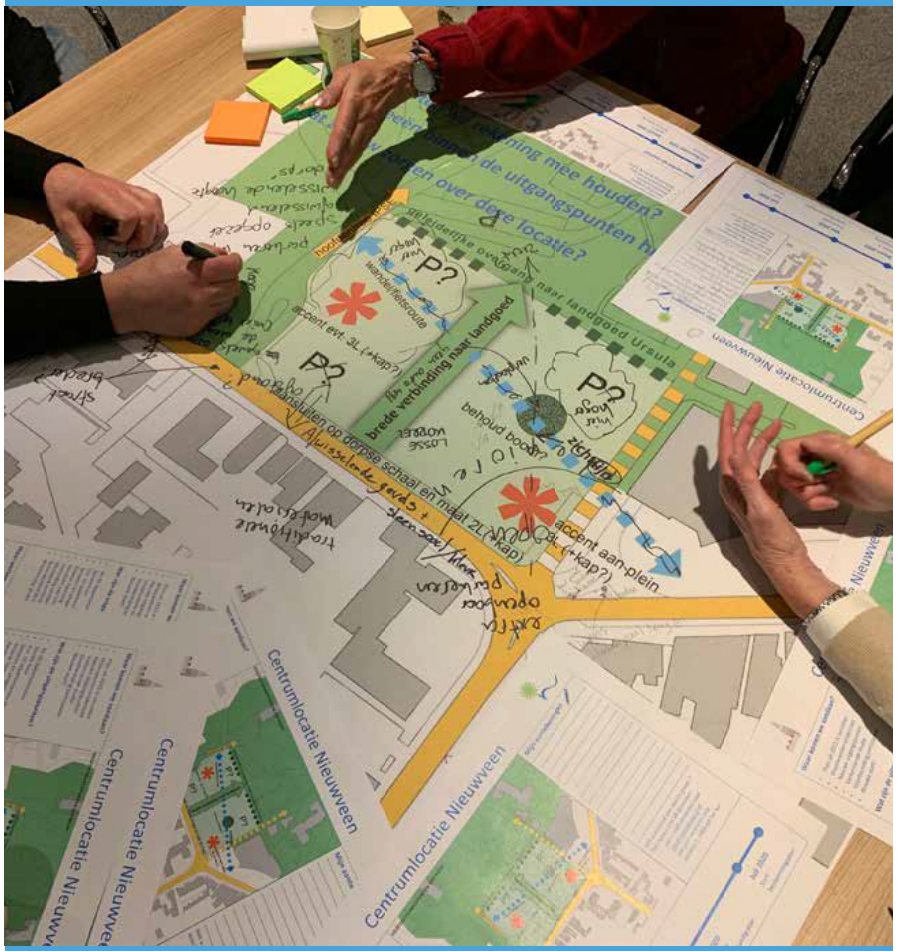
Het eerste hoofdstuk bevat een analyse van de ligging van de locatie, de historie, het huidige bestemmingsplan en andere specifieke kenmerken van de locatie.

Het tweede hoofdstuk bestaat uit een samenvatting van de uitkomsten van het participatietraject. Deze uitkomsten dienen als basis voor de planvorming, het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Een uitgebreider verslag van het participatietraject en een uitgebreidere weergave van de uitkomsten is bijlage bij dit document.

In het derde hoofdstuk worden het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan weergegeven en omschreven, inclusief verkeer, parkeren en een omschrijving van het te realiseren programma. Dit hoofdstuk gaat ook in op de parkeernorm (auto's en fietsen).

Hoofdstuk 4 bevat het beeldkwaliteitsplan (BKP) van de openbare ruimte en het BKP van de bebouwing. De beelden die in de participatierondes als meest wenselijk naar voren kwamen dienen hierbij als basis.

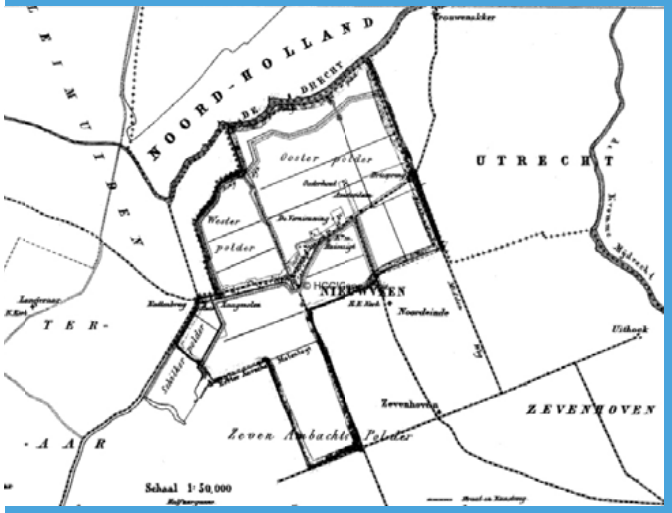
In hoofdstuk 5 wordt tenslotte beschreven hoe met duurzaamheid wordt omgegaan.



Participatie; samen met vele inwoners schetsen aan een centrumplan voor Nieuwveen



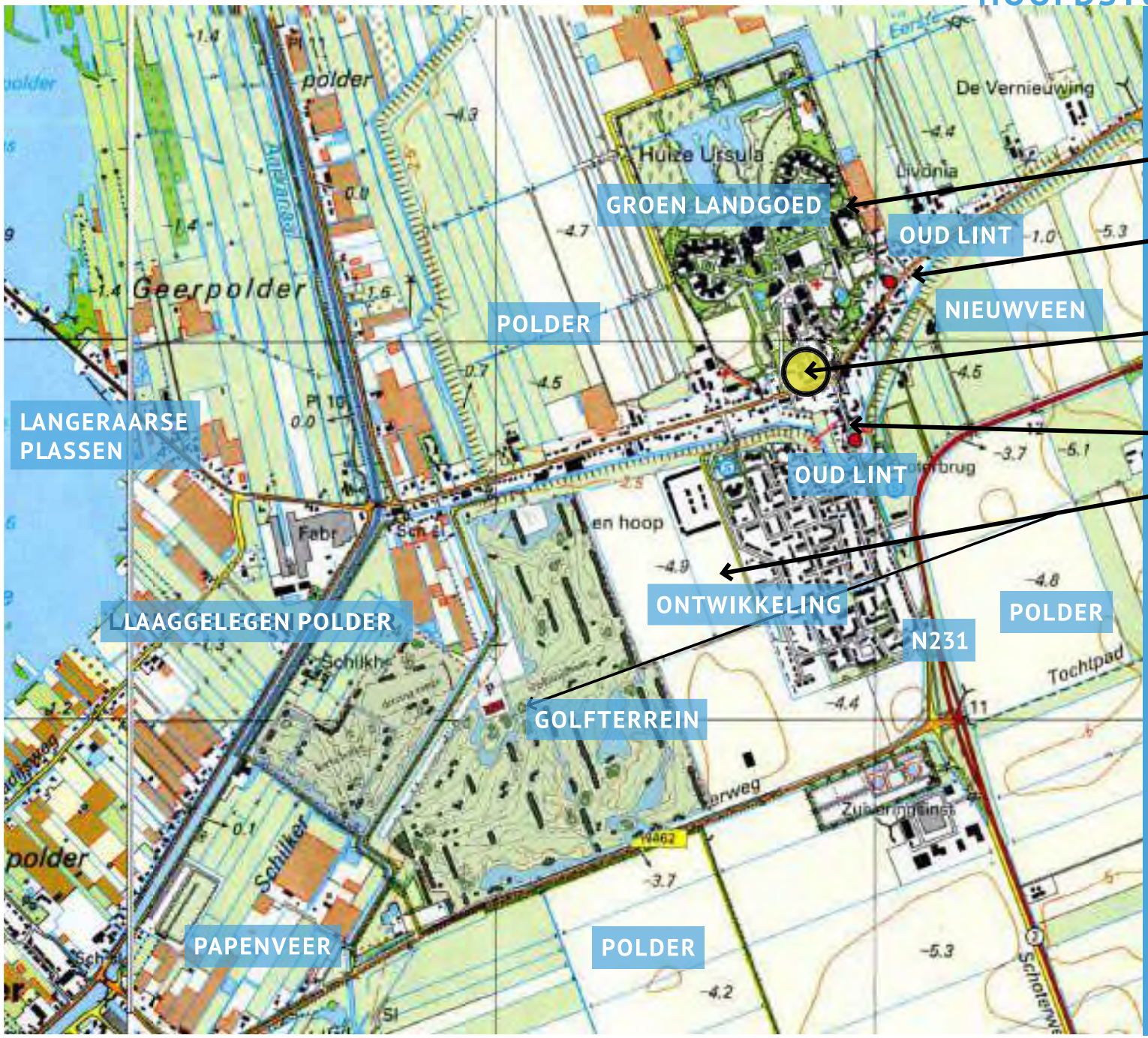
Ligging in het hart van Holland, in het groene hart



Historische kaart

NIEUWVEEN, DORP IN HET GROENE HART

Nieuwveen is een dorp in de gemeente Nieuwkoop en ligt midden in het Groene Hart. Het dorp heeft circa 4.000 inwoners. Tot 1991 was Nieuwveen een zelfstandige gemeente en tot 1 januari 2007 maakte het deel uit van de gemeente Liemeer. De gemeente Nieuwkoop ligt wat betreft infrastructuur in de luwte van het Groene Hart. De grote rijkswegen lopen ver buiten de gemeente, alleen de N231, N460 en N462 doorkruisen hem. Er is geen spoorverbinding, Nieuwveen is dus beperkt bereikbaar vanaf de nationale infrastructuur. Dit zorgt voor een rustige, groene sfeer met veel fiets- en watersportmogelijkheden.



Landgoed Ursula

Oud Dorpslint, Dorpstraat
Principes: lage bebouwing, kleine korrel, variatie

Locatie op kruising oude linten en landgoed

Oud Dorpslint, Kerkstraat

Ontwikkeling woonwijk de Verwondering

Nieuwveen:
Kleine kern
in groene hart
In polder nieuwkoop





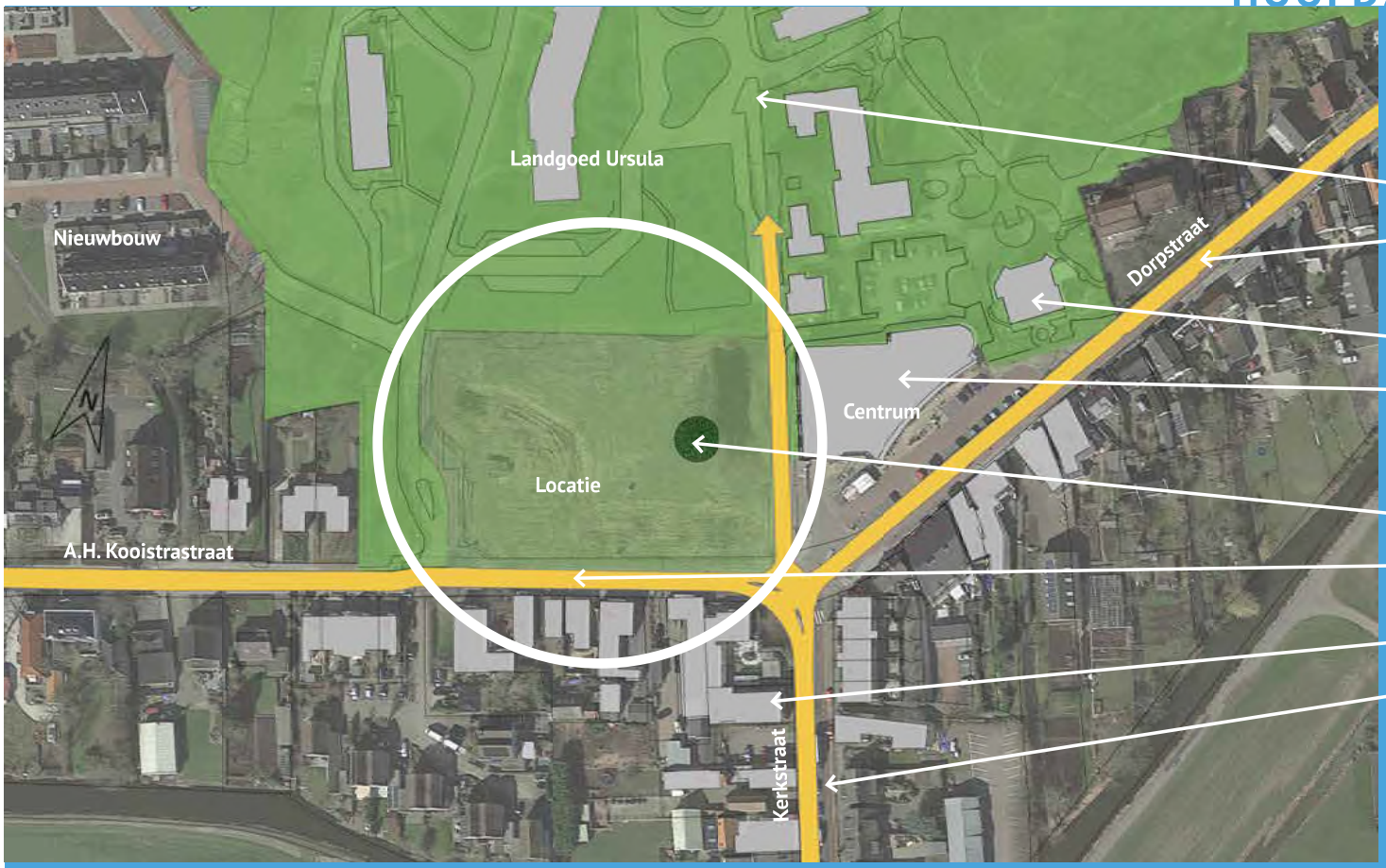
Winkelcentrum Nieuwveen met daarnaast de centrumlocatie

LIGGING CENTRUMLOCATIE NIEUWVEEN, KENMERKEN OMGEVING LOCATIE

De centrumlocatie ligt in Nieuwveen op een prominente plek op de plek waar de doorgaande, historische hoofdroutes (Dorpsstraat, Kerkstraat en Oude Nieuwveenseweg (later omgedoopt tot A.H. Kooistrastraat)) elkaar kruisen. De locatie wordt begrensd door de A.H. Kooistrastraat, de Muggenlaan, de Viergang en het landgoed Ursula, laatste in eigendom van zorginstelling Ipse de Bruggen.
De A.H. Kooistrastraat is een van de toegangswegen tot het centrum van Nieuwveen. De bebouwing aan dit historische lint is kleinschalig en bestaat vooral uit vrijstaande woningen, twee onder een kapwoningen of korte rijtjes. Deze zijn meestal één of twee lagen hoog en voorzien van een kap. Aan de noordzijde van dit lint worden binnen deze structuur ook grotere gebouwen of eenheden ingepast, zoals de Heilige Nicolaaskerk, Sassenoord en het appartementencomplex/winkelcentrum 't Liemerhof. Deze bijzondere bebouwing heeft aan de straatzijde vaak een groene of pleinachtige voorruimte. De centrumlocatie ligt ook aan de noordzijde van het lint.
De Muggenlaan ligt in het verlengde van de Kerkstraat en verbindt voor langzaam verkeer het dorp met Landgoed Ursula. Deze verbinding vormt een route tussen de kerk en het centrum van het terrein van Ipse de Bruggen, waar zich een aantal openbare functies bevinden (o.a. een restaurant).
De Viergang vormt de entree voor landgoed Ursula per auto en geeft daarnaast toegang tot de nieuwe woonbuurt ten westen daarvan, de Jan Sassestraat.

De centrumlocatie grenst direct aan het belangrijkste winkelcentrum van Nieuwveen. Hier bevinden zich o.a. winkels voor dagelijkse boodschappen, een kapper, een bakker en een horecagelegenheid. Het winkelcentrum heeft aan de zijde van de Dorpsstraat een plein, al wordt dit tegenwoordig geheel ingenomen door geparkeerde auto's en de toegang tot het magazijn van de supermarkt. Boven de winkels wordt gewoond. Het complex is twee lagen hoog en heeft een dak bestaande uit ritmisch geplaatste dwarskappen. De zijgevel aan de Muggenlaan, tegenover de centrumlocatie, heeft op de begane grond een dichte gevel in verband met het magazijn van de supermarkt dat daarachter ligt.

Op de centrumlocatie bevindt zich een grote plataan. De plataan heeft een monumentale status en draagt bij aan de groene uitstraling van het gebied. In de bijlagen vindt u een brief over deze plataan, die voorafgaande aan de tweede participatiebijeenkomst aan de gemeente werd gestuurd.



Ligging daar waar de twee oude dorpslinten en het landgoed bij elkaar komen

Landgoed Ursula

Oud Dorpslint, Dorpstraat
Principes: lage bebouwing, kleine korrel, variatie

Sassenoord

Centrum met winkelcentrum

Bestaande monumentale boom

Oud Dorpslint, Oude Nieuwveense-weg (A.H. Kooistrastraat)

Hervormde kerk

Oud dorpslint, Kerkstraat



Ligging daar waar de twee oude dorps-linten en het landgoed bij elkaar komen



Zicht vanaf het landgoed, over de locatie, naar de A.H. Kooistrastraat



Monumentale boom op de locatie



Ligging van de locatie in het dorp









Kerkstraat en Dorpsstraat. Daar waar deze twee dorpslinten bij elkaar komen bevindt zich de locatie



Landgoed Ursula; Zicht op de kerk aan de Kerkstraat vanaf het terrein



Kunstwerk aan de A.H. Kooistrastraat, bij de entree van het Landgoed

LIGGING CENTRUMLOCATIE NIEUWVEEN, KENMERKEN OMGEVING LOCATIE

Landgoed Ursula - Gehandicaptenzorg in Nieuwveen

Aan de noordzijde grenst de centrumlocatie aan Landgoed Ursula, een landschappelijk ingericht zorglandgoed met een rijke geschiedenis. Op het landgoed wonen op dit moment ongeveer 500 mensen met een verstandelijke beperking in een groene omgeving. Oudere woningen zijn, of worden, vervangen door moderne levensloopbestendige huizen. Er is ook crisisopvang, tijdelijk verblijf en dagbesteding. Dit grote zorgaanbod is kenmerkend voor Nieuwveen en sterk verankerd in haar gemeenschap.
Het landgoed heeft een aantal voorzieningen waar het dorp van meeprofiteert. Inwoners van Nieuwveen wandelen in het park of maken gebruik van de kinderboerderij of van het restaurant. De eigenaar van Landgoed Ursula, Ipse de Bruggen, heeft de ambitie deze maatschappelijke functie verder uit te breiden, deze verweving van zorg en wonen werkt verbindend en is een voorbeeld voor de toekomst.





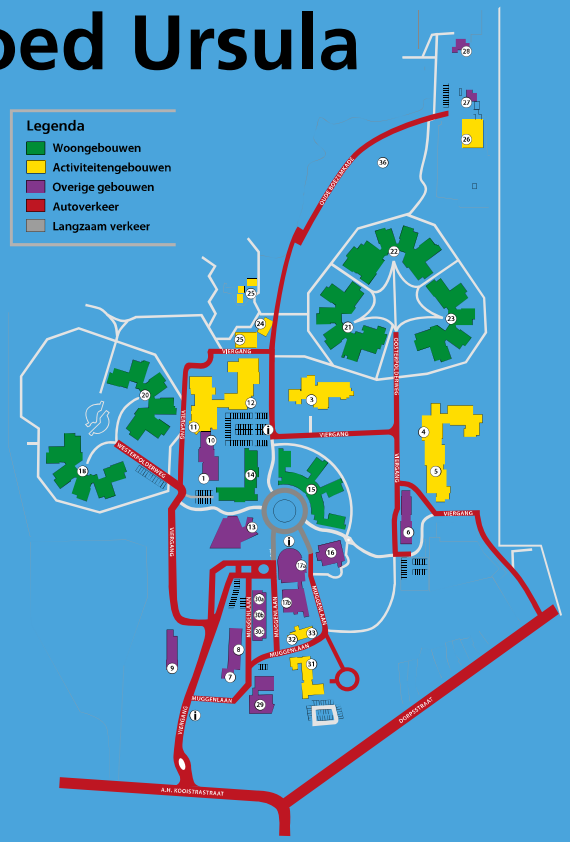


Landgoed Ursula

Woongebouwen
14 Ursulaplein 3 – 9 oneven
15 Ursulaplein 2 – 16 even
18 Westerpolderweg 1 – 6 (Ficus)
20 Westerpolderweg 13–18 (Den)
21 Oosterpolderweg 2 – 7 (Ceder)
22 Oosterpolderweg 8 –13 (Berk)
23 Oosterpolderweg 14–19 (Acacia)

Activiteitengebouwen
03 Vlinder
04 Bever
05 Eekhoorn
11 Gouden Regen
12 Antilope / Zwembad
24 Theehuis
25 Kinderboerderij
26 Tuincentrum (Olifant)
31 Meidoorn
32 Winkel
33 Bakkerij

Overige gebouwen
01 Receptie / Ark
06 Beuk
07 Aula
08 Technische Dienst
09 Klein Dumpje
10 Polikliniek
13 Trefpunt
16 Kapel
17a Restaurant
17b Centrale Keuken
27 Tuindienst
28 Camping
29 Vleugel
30a Facilitair Bedrijf
30b Centraal Magazijn
30c Linnenkamer
36 Wigwamvallei







Historische foto's Nieuwveen; de Kerkstraat

HISTORIE LANDGOED URSULA EN DE JOHANNES STICHTING

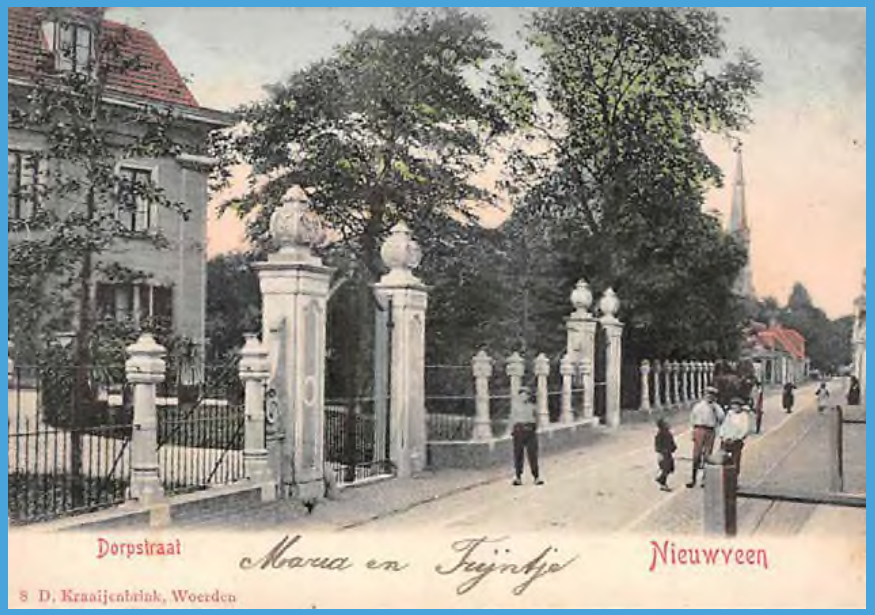
In 1848 kocht dominee Schoenmakers de oude pastorie met grond aan de Dorpstraat, hier liet hij een ruim herenhuis bouwen met daarbij een fraaie tuin. Tot 1932 is dit huis bewoond door de familie Sasse. Jan Sasse jr. gaf zijn ouderlijk huis de naam 'Sassenoord' en breidde de tuin uit door de aankoop van enkele percelen grond. Het huidige Landgoed Ursula is dankzij deze uitbreiding uitgegroeid tot een schitterend wandelbos. Het huis werd in 2005 gekocht door WSN en verbouwd tot zorgappartementen.

In de jaren dertig werd het huis verkocht aan de Zusters Ursulinen, die op dat moment in Den Haag al lesgaven aan de allereerste rooms-katholieke school voor licht zwakzinnige kinderen. De Ursulinen wilden dat ook kinderen op het platteland die kans kregen en zo kwam het dat de Haagse Sint Joseph Stichting, gesteund door het bisdom Haarlem, Sassenoord heeft aangekocht. In 1935 kwamen de eerste 18 jongens naar Nieuwveen.
In het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw werd Sassenoord langzaam gesloten. In 2005 is het gebouw gekocht door Woningstichting Nieuwkoop die het renoveerde en verbouwde tot zorgappartementen, onder de huidige naam: Résidence Sassenoord.

De Christelijke Johannes Stichting was gevestigd in Nieuwveen, op de huidige centrumlocatie. De doelstelling van deze stichting was om hulp te bieden aan verstoten, onverzorgde, hulpbehoevende, oude, zwakke of gebrekkige personen. De stichting vestigde zich in 1888 in een herenhuis, gekocht van de familie Sasse, op de hoek van de Kerkstraat. De Johannes Stichting breidde later uit met 'vrouwen-verpleeging' onder de naam Elim en een afdeling voor jongeren. Hier ontstond ook de beroemde Josti (Johannes Stichting) Band. Uit de Johannes Stichting kwamen later de Marthastichting (nu in Alphen aan den Rijn) en de Johannes Stichting (nu De Bruggen Zwammerdam) voort.
In de Jaren '60 werd het pand van de Johannes Stichting gesloopt om plaats te maken voor woningen (HAT eenheden). Die werden in 2008 verwijderd. Sindsdien ligt het terrein braak.









Historische ansichtkaarten Nieuwveen; Sassenoord aan de Dorpsstraat en de Johannesstichting aan de Kooistrastraat (voormalig Oude Nieuwveenseweg)



1815



1860



2019

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

Het veenweidegebied van Nieuwveen is een landschap dat zich goed laat lezen door de aanwezig hoogteverschillen in het gebied.
De afgegraven en drooggemaakte veengebieden liggen soms meters lager dan de onsluitende oude wegen/dijkjes die door het landschap lopen. Deze droogmakerijen bestaan uit oude zeekleigrond

Nieuwveen is ontstaan uit een relatief late ontginning. De grenzen van het gebied werden in grote mate bepaald door de omliggende nederzettingen zoals Zevenhoven en de Uiterbuurt. Nieuwveen werd als oost Rijnse nederzetting uitgegeven door de grafelijkheid van Holland en moet dateren van voor de 13e eeuw.

Op de hiernaast geplaatste kaart uit 1815 is de verbinding tussen de verschillende dorpen met daaraan gesitueerde bebouwing goed zichtbaar. Dit is de oorspronkelijke ontginningsbasis waarlangs de lintbebouwing zich heeft ontwikkeld.

In de droogmakerij rond Nieuwveen is deze oude structuur van de verbindende wegen nog goed zichtbaar. Zie het kaartbeeld van rond 1860. De nederzetting Nieuwveen ligt dan hoger dan het omliggende landschap dat door ontwatering steeds verder ingeklonken was. Het is een oud ontginningslint dat zich verbreed rond de kerken.
Aan de noordzijde van Nieuwveen worden de Ooster- en de Westerpolder gescheiden door de wetering die van noordwest naar zuidoost door de drooggemaakte polders loopt.

In het huidige kaartbeeld is de oude wetering nauwelijks meer zichtbaar. Wel zijn de lintstructuur en het hoogteveschil nog duidelijk zichtbaar.

De oude wetering lag op de plek van de huidige locatie. Om de structuur van de geschiedenis voelbaar te maken is in het ontwerp de oude wetering zichtbaar gemaakt als open ruimte tussen het hofje en het plein.

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

De kern van Nieuwveen wordt gevormd door haaks op elkaar staande wegen, de Kerkstraat, Dorpsstraat en de A.H. Kooistrastraat.
Het is van oorsprong een middeleeuws gebied. De bebouwing heeft zich in de loop van de tijd op een natuurlijke wijze ontwikkeld en kan worden gekarakteriseerd als een dorpsbebouwing.
Het gebied is waardevol door de afwisselende bebouwing qua architectuur, functie en ouderdom. Een deel van deze bebouwing is aangewezen als gemeentelijk monument.
Zeer bijzonder is de situering van de kerk aan de Kerkstraat. Hierdoor is er een markante zichtlijn recht op de kerk vanaf de hoek Dorpsstraat/Kerkstraat.

De samenhang van wegen, water, bebouwing, functies, schaal en groen zijn van hoge mate van belang in relatie tot de lokale ontwikkelgeschiedenis.
Het landschap, de wijze van ontginnen en bebouwen is leesbaar en dit zal ook bij toekomstige ingrepen worden voortgezet.

Gekeken naar de Centrumlocatie Nieuwveen valt op dat deze locatie in de loop van de geschiedenis nogal veranderd is.
Het tracé van de Muggenlaan, dat in het verlengde van de Kerkstraat liep (kaart 1860), daarna met een knik op de Dorpstraat uitkwam (kaart 1876 en verder) en nu weer in het verlengde van de Kerkstraat is gelegen. Het tracé van de Wetering is lange tijd op deze locatie in stand gebleven. Pas na de uitbreiding van de bebouwing zoals op de kaart van 1952 is deze uit het plangebied verdwenen.



1860



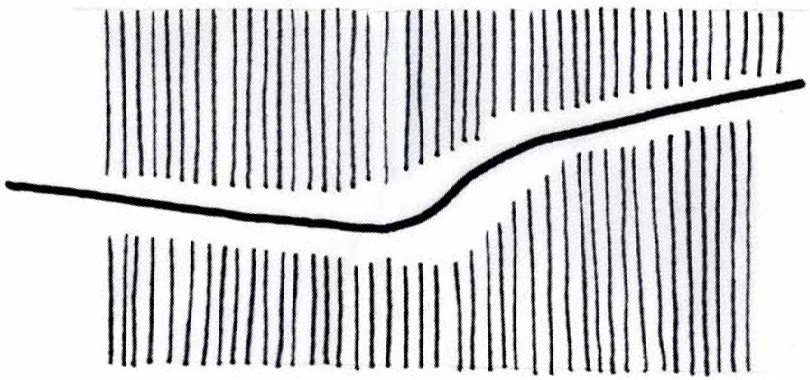
1876



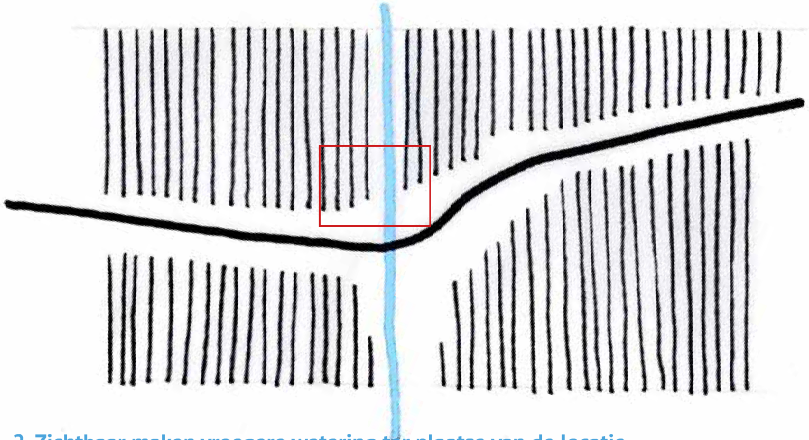
1918



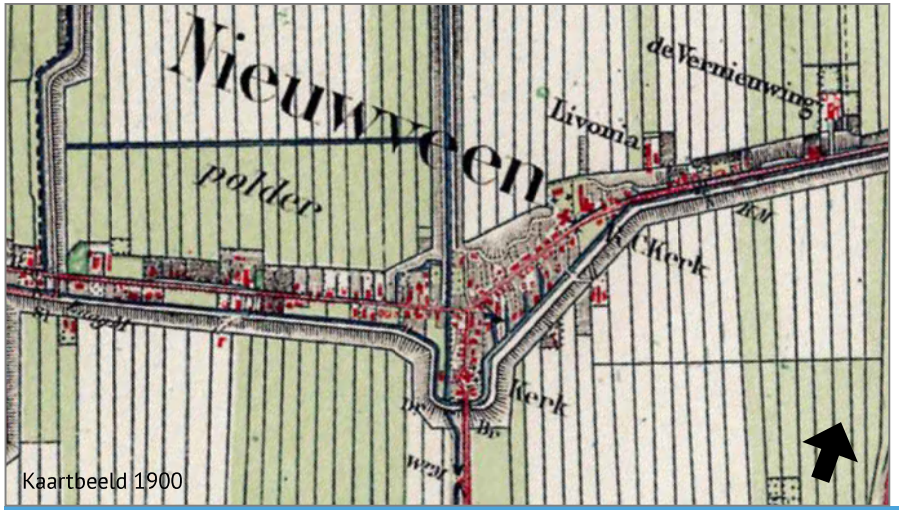
1952



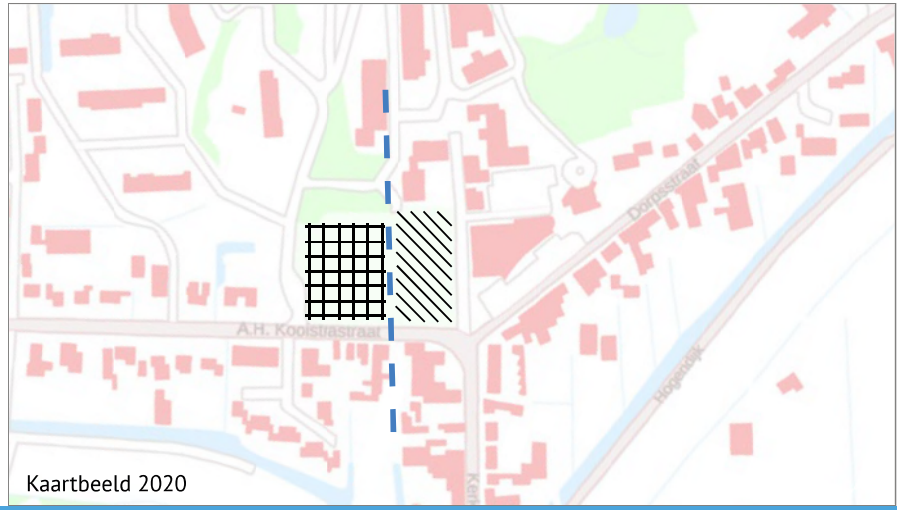
1. Richting van het landschap



2. Zichtbaar maken vroegere wetering ter plaatse van de locatie



Kaartbeeld 1900

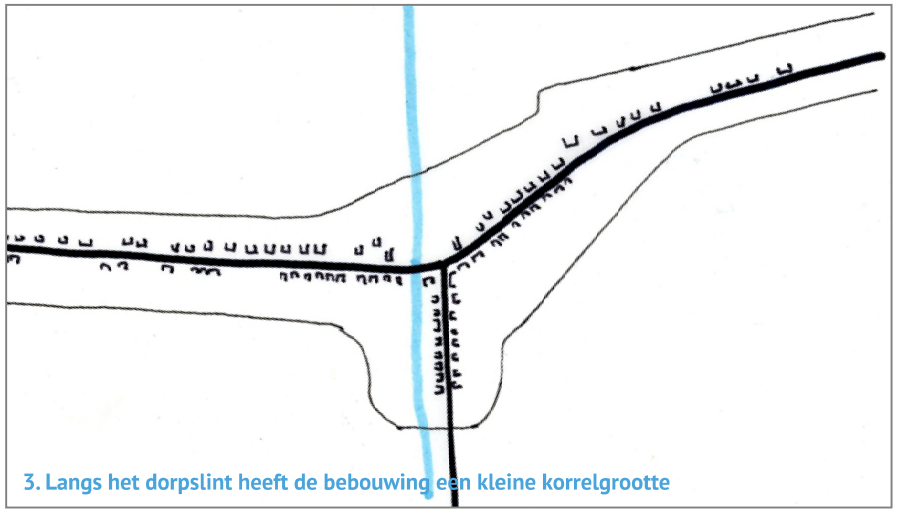


Kaartbeeld 2020

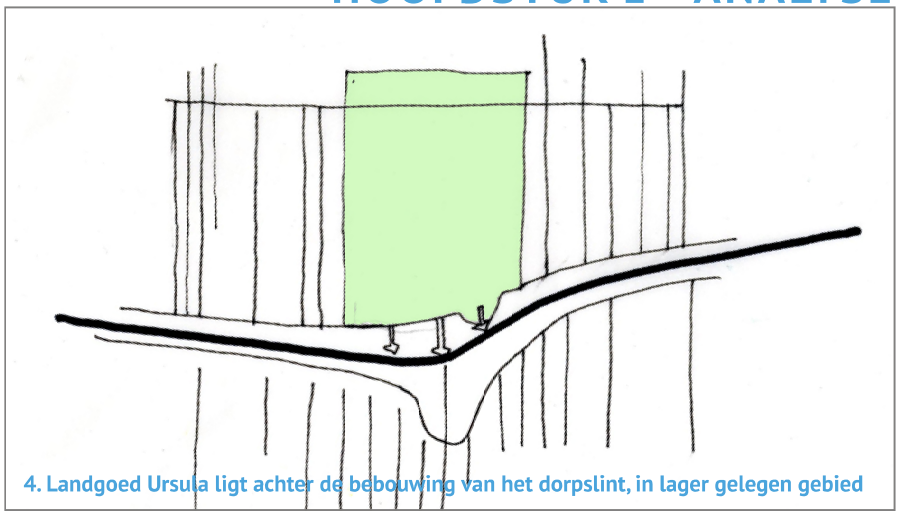
CULTUURHISTORISCHE VERKENNING;
WAT VERDIENT AANDACHT IN HET ONTWERP

1. **Richting van het landschap**
- De richting van de veenontgraving en inpoldering is nog duidelijk zichtbaar;
- Ook de vroegere ontginningswegen waarlangs het dorpslint is ontstaan is nog steeds het structurerend element van Nieuwveen.

2. **Zichtbaar maken vroegere wetering ter plaatse van de locatie**
- De Wetering is altijd een karakteristieke structurerende lijn geweest;
- Het weer zichtbaar maken van deze lijn zorgt voor een verankering van het ontwerp in de cultuurhistorische setting;
- Door het plan ten westen (Westerpolder) en ten oosten (Oosterpolder) anders uit te werken wordt de plek van de oude Wetering benadrukt;
- Dit zorgt tevens voor de gewenste schaalverkleining.



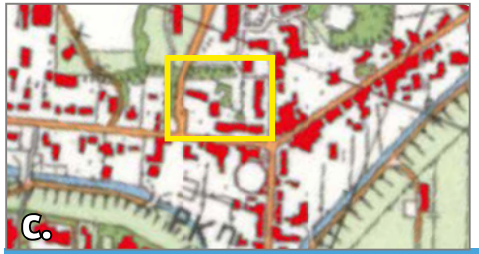
3. Langs het dorpslint heeft de bebouwing een kleine korrelgrootte



4. Landgoed Ursula ligt achter de bebouwing van het dorpslint, in lager gelegen gebied











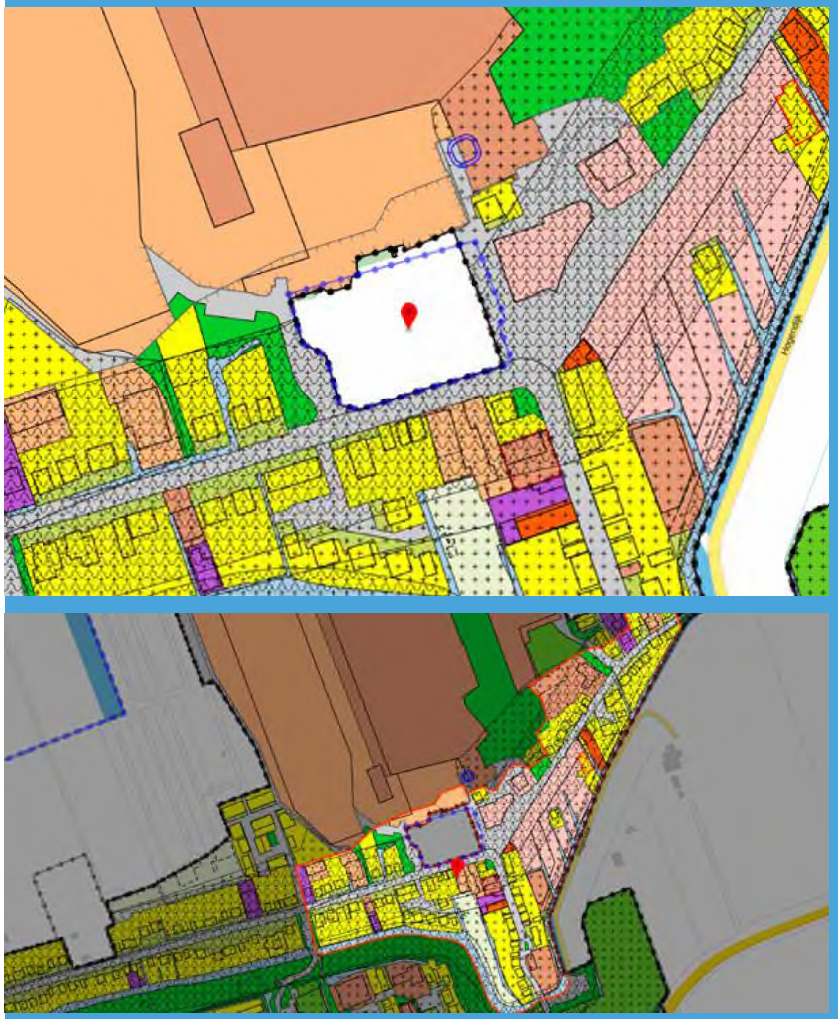
Hoogtekaart Nieuwveen

3. Langs het dorpslint heeft de bebouwing een kleine korrelgrootte

- De kleine korrelgrootte van bebouwing is nog steeds aanwezig langs het dorpslint, alleen 't Liemerhof is groter van schaal;
- Ter plaatse van de locatie had de bebouwing alleen een wat grotere korrelgrootte tussen 1990 en 2010. Deze bebouwing is inmiddels weer afgebroken;
- a/b. Villa familie Sasse / Johannesstichting; 1950-1980
  c. Hateenheden; 1988-2008
  d. Plan 2013 gesneuveld bij RvS (niet passend/te grootschalig);
- Door bij planvorming de korrelgrootte aan de zijde van de A.H. Kooistrastraat klein te maken sluit toekomstige bebouwing goed aan op het dorpslint.

4. Landgoed Ursula ligt achter de bebouwing van het dorpslint, in lager gelegen gebied

- De overgang van hoog naar laag gelegen gebied ligt op de grens van de locatie;
- Landgoed Ursula ligt achter de toekomstige bebouwing op de locatie;
- Landgoed Ursula wordt met het dorpslint verbonden door smalle stroken of doorzichten die in de richting van het landschap lopen; door de Viergang, de Muggenlaan en de lijn van de oude Wetering.



Huidig bestemmingsplan

BESTEMMINGSPLAN, HUIDIGE BESTEMMING

Juist het deel van het centrumgebied is momenteel niet bestemd. Wanneer de aangegeven contouren logisch worden doorgetrokken valt de locatie binnen:

- Gebied met dubbelbestemming archeologische waarde
- Gebied met dubbelbestemming waterstaat - waterkering
  Dit kan mogelijk beperkingen opleveren. Zie bij H4, paragraaf Watercompensatie
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone
- Overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht:
  32.5.1 Aanduidingsomschrijving. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke dorpsgezicht Nieuwveen en geldt tevens de 'Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2016' en de daarin opgenomen regels

Daarbij zijn voor het omringend gebied veelal het aantal wooneenheden en het bouwvlak aangegeven.
Maatvoering: langs Dorpsstraat/A.H. Kooistrastraat en Kerkstraat veelal: maximale bouwhoogte 8m, maximale goothoogte 4m (soms hoger; het winkelcentrum heeft bijvoorbeeld als maximale bouwhoogte 9m

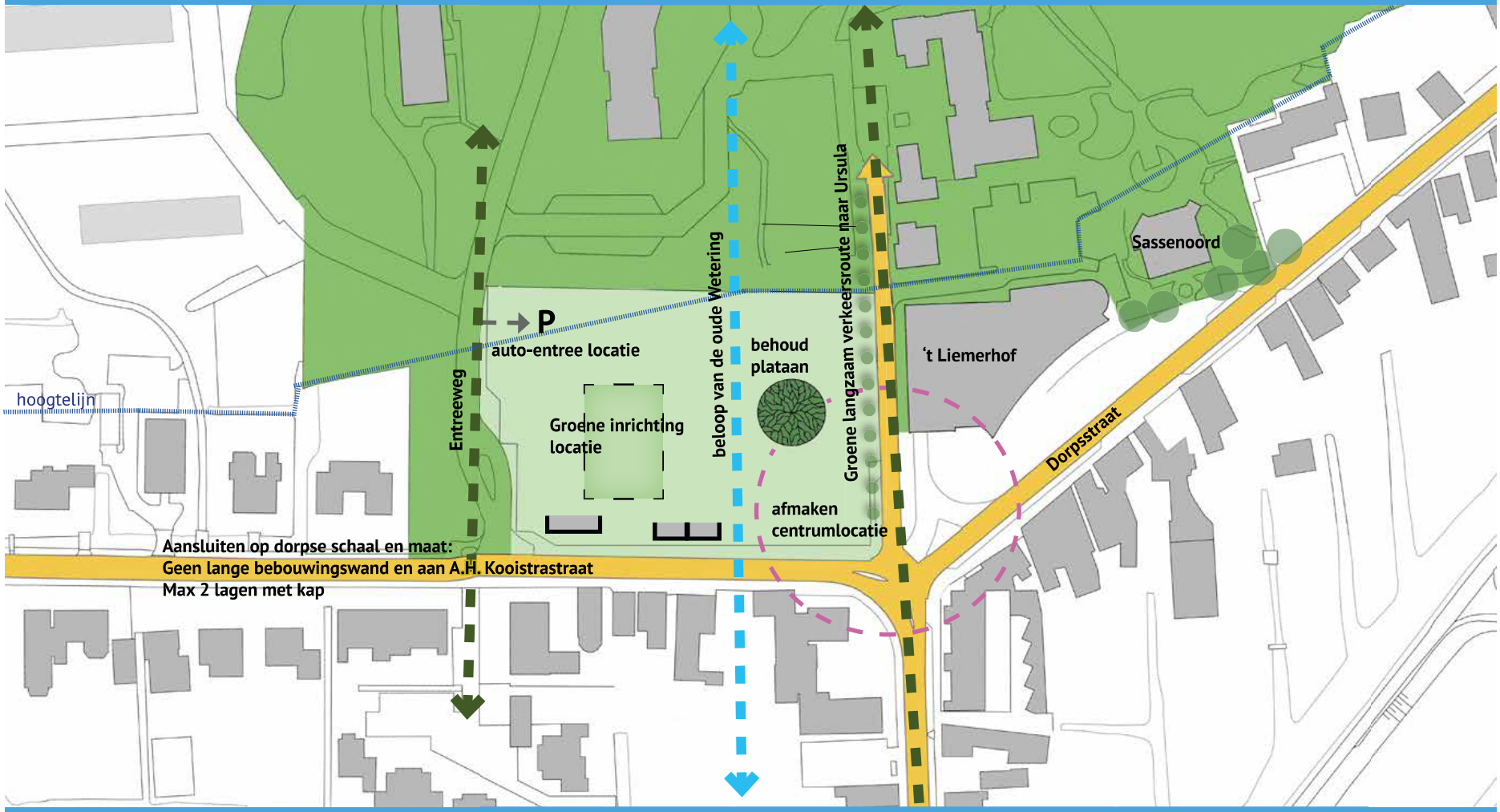
Uitspraak Raad van State inzake Woonzorgzone Nieuwveen

In 2013 heeft Woningstichting Nieuwkoop al een plan voor de centrumlocatie Nieuwveen ontwikkeld. In september 2013 heeft het College van de gemeente Nieuwkoop de verschillende benodigde vergunningen voor het project woonzorgzone Nieuwveen afgegeven en was WSN voornemens het project uit te laten voeren.
Na twee jaar van juridische procedures heeft de RvS, op basis van het bezwaar van een omwonende, uitgesproken dat de gemeente de omgevingsvergunningen niet had mogen verlenen. De RvS was van mening dat de gemeente onvoldoende heeft kunnen motiveren dat het project goed paste in het beschermde dorpsgezicht van Nieuwveen.

Dit betekende dat Woningstichting Nieuwkoop niet kon bouwen. Daarom heeft Woningstichting Nieuwkoop in het afgelopen jaar een nieuw plan ontwikkeld. Het huidige plan is juist gebaseerd op de eis dat het goed moet passen in het dorpsgezicht. Daarnaast zijn de dorpsbewoners middels een uitgebreid participatieproces nauw betrokken bij de planvorming.
Op basis van het nieuwe plan zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hiervoor gelden indieningsvereisten. Er zullen diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden.

Het concept van dit stedenbouwkundig plan / inrichtingsplan / beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de Centrale Erfgoedcommissie Stichting Dorp, Stad en Land, die sinds 2020 de rol van erfgoedcommissie voor de Gemeente Nieuwkoop verzorgd. Het verslag van het vooroverleg met de Erfgoedcommissie is opgenomen als bijlage 3 bij dit rapport.

ESSENTIEKAART



Kenmerken omgeving locatie:

- Gelegen in het Dorpscentrum van Nieuwveen
- Gelegen aan de kruising van historisch linten; de Dorpsstraat, Kerkstraat en A.H. Kooistrastraat
- Hoogteverschillen en richting van het landschap zijn nog duidelijk zichtbaar
- Kleinschalige dorpse bebouwing
- Entree naar landgoed Ursula, dat aan de noordzijde aan de locatie grenst
- Op de locatie bevindt zich een monumentale plataan

Uitgangspunten planvorming:

- Afmaken centrumlocatie
- Aansluiten op het oude lint
- Aansluiten op de dorpse schaal
- Richting van het landschap benadrukken
- Plaats oude Wetering zichtbaar maken in het ontwerp
- Behoud van de monumentale plataan
- Parkeren aan de achterzijde

HOOFDSTUK 2 – PARTICIPATIE





Atelier 1: enthousiaste bijdragen van meer dan 100 participanten

SAMENVATTING PARTICIPATIEPROCES

Na het van tafel gaan van de omgevingsvergunning in 2015 heeft de Raad van State de opdracht meegegeven om het volgende plan in nauw overleg met de gemeenschap te ontwikkelen. Hieraan is invulling gegeven door het nieuwe centrumplan te ontwikkelen met input vanuit een intensief participatietraject; het betreft hier immers het centrum van Nieuwveen, een bijzondere plek voor elke inwoner. De Gemeente Nieuwkoop en de Woningstichting Nieuwkoop hebben gezamenlijk het participatieproject opgezet.

Er zijn drie bijeenkomsten belegd:

- Een startsessie op 10 december 2019 met uitleg over het participatietraject, het benoemen van de uitgangspunten en een inventarisatie van de wensen van de inwoners en andere belangstellenden,
- Atelier 1 op 21 januari 2020 - over sfeer en beleving van de (openbare) buitenruimte,
- Atelier 2 in september 2020 - over de vormgeving en de architectuur (ivm covid-19 opgeknipt in zes bijeenkomsten, deels live en deels online).

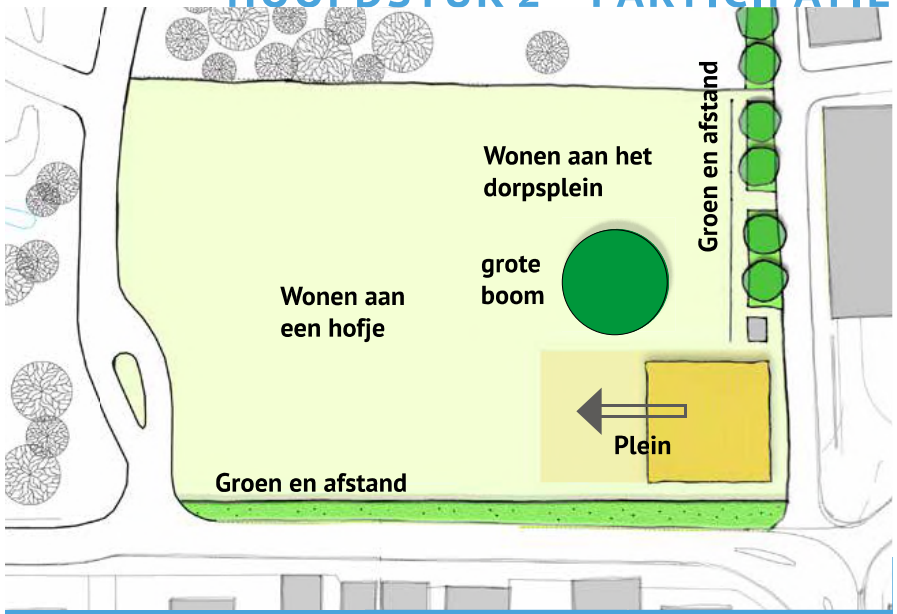
De opkomst was steeds groot, tussen de 100 en 130 personen bij de eerste twee bijeenkomsten en in totaal ca. 60 deelnemers aan de laatste, opgeknipte bijeenkomst. Er is enthousiast gediscussieerd en er zijn veel ideeën aangedragen aan de verschillende ateliertafels of in de verschillende deelgroepen. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt waarin de belangrijkste conclusies zijn samengevat. De uitkomsten van het participatieproces hebben gediend als basis voor dit stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.
De verslagen en een overzicht van de reacties zijn terug te vinden op: https://www.nieuwkoop.nl/home/centrumlocatie-nieuwveen_45716/

In bijlage 1 is het participatieproces uitgebreider omschreven.

SAMENVATTING PARTICIPATIEPROCES

Inhoudelijke samenvatting van de inbreng van de bewoners:

- Aansluiten op kleinschalige centrumdorpsesfeer
- Uitgaan van woningen in hofjes
  Hofjes zichtbaar vanaf de A.H. Kooistrastraat
  Goede bezonning hofje en woningen
- De nieuwe woningen op voldoende afstand van bestaande woningen plaatsen
- Nieuwe woningen aan de zijde A.H. Kooistrastraat laag, maximaal 2 lagen + kap, eventueel naar achteren toe oplopend tot maximaal 3 lagen hoog + kap
- Geen bebouwing op de hoek A.H. Kooistrastraat/Muggenlaan maar een plein
- Behoud van de monumentale plataan
- De Muggenlaan wordt een goede en veilige langzaamverkeersverbinding naar Ipse de Bruggen
- Geen (slecht onderhouden) tuinen in het zicht
  Liever gemeenschappelijke, goed onderhouden tuinen
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht
- Een goede bereikbaarheid voor ouderen
- Architectuur rondom een hofje:
  - Eenheid en rust
  - Sfeervolle uitstraling
  - Knipoog naar het verleden - geen nieuwbouwwijk uitstraling (niet te strak/vlak)
- Architectuur aan een dorpsplein:
  - Aansluiting op het bestaande Dorpsplein plus op het nieuwe hofje
  - Variatie en tegelijkertijd rust in de bouwstijl
  - Vriendelijke uitstraling en aansluiting op een centrum dorpse sfeer
- Dakvorm en de kopgevels:
  - Woningen met kap, geen-, of eventueel een beperkt aantal platte daken
  - Kapverdieping als woonverdieping
  - Variatie in dakvormen, maar tevens niet te druk qua vormgeving
  - Kopgevels met gevelopeningen, extra aandacht voor detaillering (siermetselwerk-banden)
- Materialisatie en kleurgebruik:
  - (Afwisseling van) zacht rood/beige baksteen en stucwerk
  - Geen hout (veel onderhoud), geen plaatmateriaal (niet passend bij het dorp)
  - Metselwerkdetails
  - Witte kozijnen en/of witte omrandingen
- Buitenruimtes van de woningen:
  - Zicht op het hofje of het plein
  - Geen zichtbare rommel op het balkon.





Uitkomsten atelier 1 en 2; wonen rond een hofje en aan een dorpsplein



Schetsmaquette, inpassing binnen de dorpse setting



Schets; wonen aan het hofje / wonen aan het dorpsplein

UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN INRICHTINGSPLAN

De uitkomsten uit het participatietraject hebben gediend als de basis voor het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan.

Aansluiten op de structuur van Nieuwveen

Hoofduitgangspunt voor de stedenbouwkundige verkaveling is een goede inpassing in de omgeving. Qua schaal en structuur goed aansluiten op zowel het winkelcentrum 't Liemerhof, als op de A.H. Kooistrastraat en op landgoed Ursula. De ruimtelijke samenhang en aansluiting op omliggende gebieden is van essentieel belang voor het functioneren en inpassen van het plan binnen de centrumdorpse setting.

Aansluiten op het historisch lint

De historische lintstructuur van de Dorpsstraat / A.H. Kooistrastraat wordt ter plaatse van de locatie opgepakt. Aan deze lintstructuur bevinden zich voornamelijk woningen met een kleine korrelgrootte; vrijstaande woningen, twee onder een kapwoningen en korte rijtjes. De bestaande woningen aan het lint zijn veelal één of twee lagen hoog en hebben een kap. Aan de noordzijde wordt binnen deze lintstructuur ook bijzondere bebouwing ingepast: de Heilige Nicolaaskerk, het winkelcentrum, Sassenoord, en straks het nieuwe cluster met woningen voor senioren en starters op de centrumlocatie. Bij de bijzondere bebouwing zijn veelal voorruimtes toegevoegd, zoals de voortuin bij Sassenoord en de voorruimte met groen en half verharding bij de kerk. Ook ter plaatste van de locatie komen dit soort ruimtes: een plein in de hoek bij het bestaande dorpsplein en een groene tuin bij het hofje. De leefruimtes van de nieuwe woningen zijn gericht op het plein en het hofje, en daarmee ook op het historisch lint.



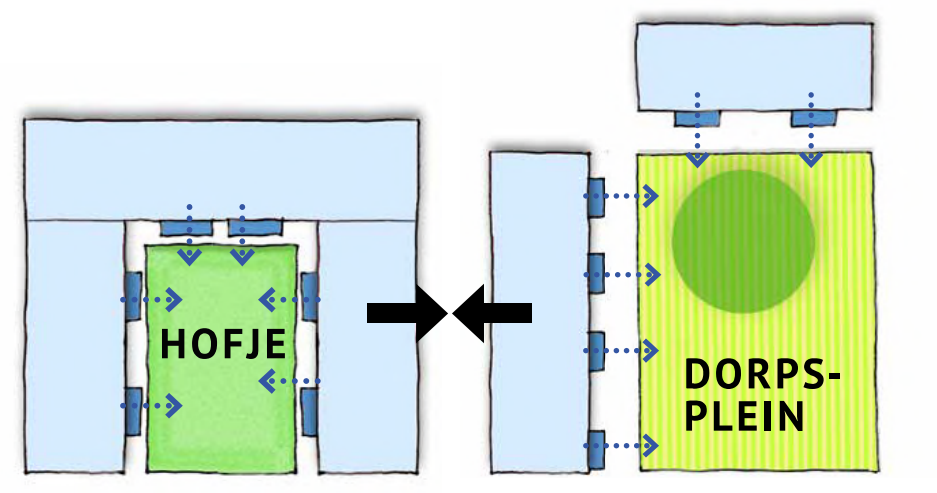
Sassenoord met groene voorruimte

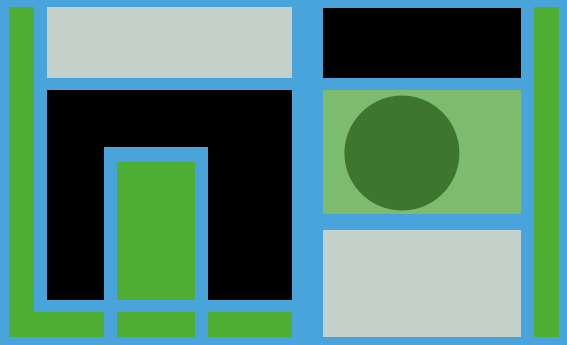


Heilige Nicolaaskerk met plein en groene voorruimte

Passend in de historische lintstructuur:

- Kleine korrelgrootte
- Bijzondere bebouwing en voorruimtes in de vorm van groen en pleinruimte aan noordzijde Dorpsstraat / A.H. Kooistrastraat





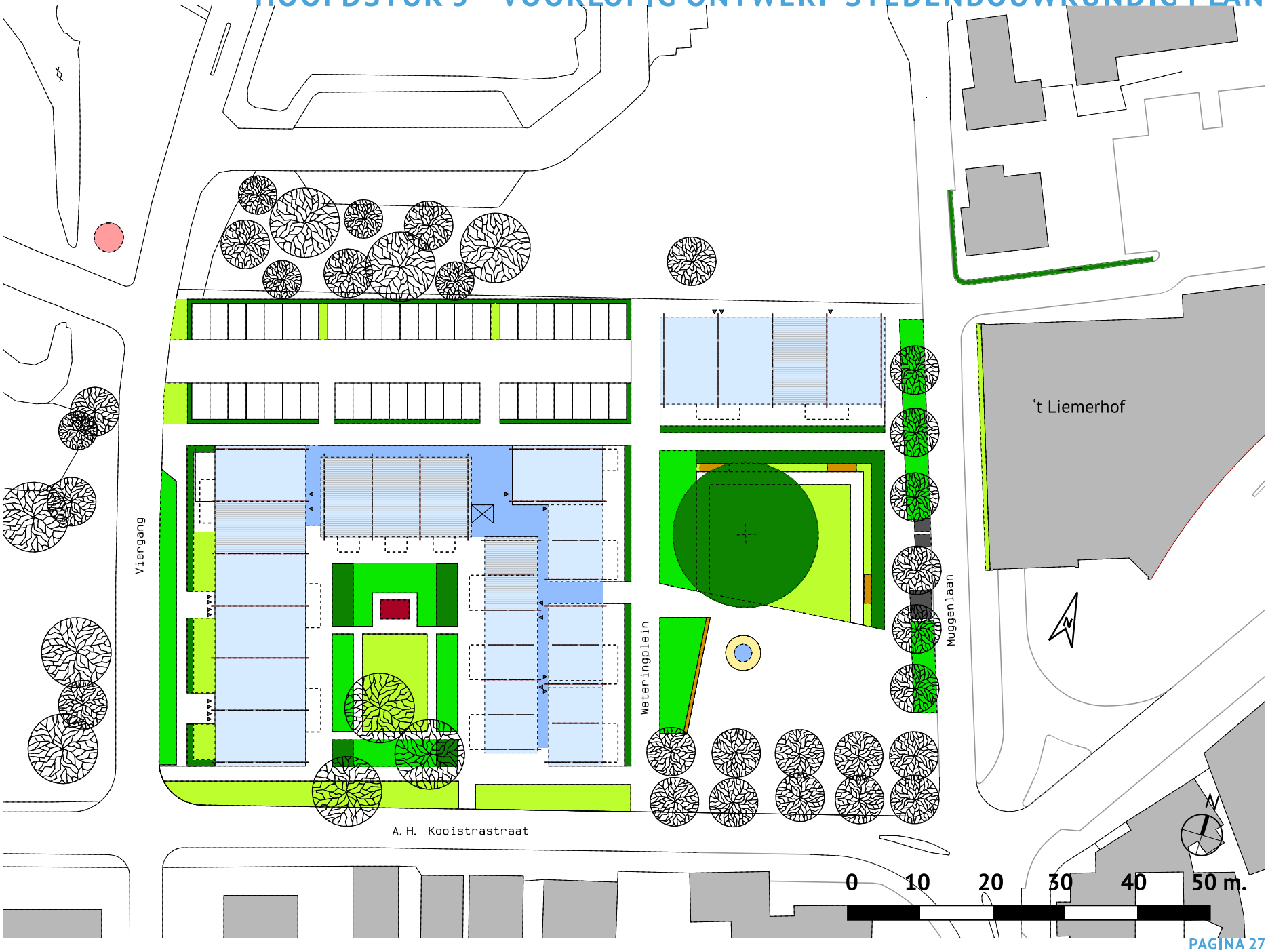
Hofje rond een binnentuin, plein in aansluiting op het bestaande dorpsplein

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET; HOFJE EN PLEIN

Het stedenbouwkundig plan heeft een eenvoudige, heldere opzet. Het plan bestaat uit woningen rond een hofje en woningen rond een plein. Hofje en plein zijn daarbij gericht op de A.H. Kooistrastraat en op het bestaande winkelcentrum ('t Liemerhof). Het plan voegt hiermee twee aantrekkelijke ruimtes aan het centrum van Nieuwveen toe:

- Een hofje rond een binnentuin
- Een plein in aansluiting op het bestaande dorpsplein. Het plein is deels ingericht als ontmoetingsruimte of voor activiteiten voor het dorp en deels als groene ruimte rond de grote plataan. Dit plein krijgt een duidelijk andere functie dan de parkeervoorziening bij de Coop. Het plein in het plan gaat gebruikt worden als verblijfsgebied met mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kunstmarkt, braderie, gebruik bij Koningsdag. Dit was ook een aspect dat in het participatietraject naar voren is gekomen.

De bebouwing bij het hofje is in een U-vorm om de binnentuin van het hofje heen geplaatst. Dit hofje krijgt daardoor een semi openbaar karakter. Tegelijkertijd zorgt de open U-vorm ervoor dat er langs de A.H. Kooistrastraat geen doorgaande gevels ontstaan, hetgeen aansluit bij de bestaande dorpse korrel.
Rondom het nieuwe dorpsplein liggen drie samenhangende blokken. Twee daarvan maken deel uit van dit plan, het derde is de al bestaande Liemerhof, die zo op een logische manier deel uitmaakt van de wanden rond het nieuwe plein.
De middelste bouwstrook herbergt daarbij aan de ene kant woningen die op het hofje zijn georiënteerd en aan de andere kant woningen met een oriëntatie op het plein. De woningen krijgen hier een corridorontsluiting, dit principe zorgt voor een compacte verkaveling. Daarbij is ervoor gezorgd dat de wanden van de blokken beperkt van lengte zijn. Door de compacte verkaveling ontstaat er veel 'lucht en ruimte' rondom de bouwblokken, hetgeen de dorpse sfeer ten goede komt.
De woningen rond het hofje en rond het plein vertonen duidelijke overeenkomsten in hun architectonische uitwerking. Hierdoor wordt een samenhangende invulling van het totale ensemble bewerkstelligd, terwijl door de onderverdeling in twee delen de invulling niet te groot van schaal wordt. Dit alles past goed in de centrumdorpse uitstraling. Door deze heldere, eenvoudige opzet kan met simpele middelen een genuanceerd en bij het dorp passend ontwerp gerealiseerd worden met ruimte voor voldoende woningen.
De nieuwe bewoners wonen straks óf aan het groene hofje, óf aan het plein. Alle woningen hebben zo een goede oriëntatie (uitzicht, buitenruimte, bezonning).
De woningen zijn vanaf de parkeerplaats, die aan de zijde van landgoed Ursula is gesitueerd, goed te bereiken.


't Liemerhof
Viergang
Weteringplein
Muggenlaan
A. H. Kooistrastraat
N
0
10
20
30
40
50 m.



SCHETSONTWERP INRICHTINGSPLAN

Voetgangers

In het inrichtingsplan zijn alle trottoirs zichtbaar. De fijnmazige structuur van trottoirs en loopverbindingen, inclusief de informele loopverbinding door het hofje en de samenkomst van loopverbindingen bij het plein, zorgen voor verbinding van het plangebied met zowel het centrum als met Landgoed Ursula en de omliggende buurten. Ze onderstrepen hiermee de fijnmazige, dorpse structuur van het plan.

Groene kwaliteit; veel groene zones binnen het inrichtingsplan

Groen speelt een belangrijke rol in dit plan; de binnentuin van het hofje, het noordelijk deel van het plein met de plataan en het groen dat toegevoegd wordt aan de A.H. Kooistrastraat en de Muggenlaan zorgen voor een vriendelijke uitstraling en een aantrekkelijk woongebied.

In het algemeen draagt groen bij aan verschillende kwaliteitsdoelstellingen:

- Een groene omgeving geeft meer comfort aan de woonomgeving;
- Voldoende groen, en met name voldoende bomen, zorgen voor het verminderen van hittestress;
- Voldoende groen zorgt voor een gezond leefklimaat;
- Voldoende groen in een woonomgeving vermindert geluidsreflectie en draagt zo bij aan een beter akoestisch klimaat;
- Voldoende groen vergoot het absorberend vermogen voor regenwater waardoor de afwatering wordt ontlast;
- Voldoende groen draagt bij aan het behouden en versterken van de biodiversiteit van het plangebied.

Bergingen

Bergingen worden binnen de bouwvolumes van de woongebouwen ingepast. Er mogen geen bergingen los in de buitenruimte worden geplaatst.

Aandachtspunten bij de uitwerking van het inrichtingsplan, waaronder:

- Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers, zowel ter plaaste van de Muggenlaan als bij het hofje
- Voldoende fietsparkeerplaatsen
- Voldoende daglicht voor de woningen
- Voorkomen van hittestress.


22PP
42PP
Viergang
Voelbaar maken Wetering
Muggenlaan
A. H. Kooistrastraat
132
23d
23
21
19
17
15
13
7
5
2
1



PRINCIPES VANUIT HET CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

- Richting van het landschap
- Wetering zichtbaar gemaakt
- Kleine korrel aan lint + voordeuren
- Koppeling landgoed; Muggenlaan, Wetering, Viergang
- Op overgang hoog - laag
- Bijzondere plek met voorruimte, afgeschermd door bomen
- Scheiding Liemerhof
- Bomen leggen relatie met plataan
- Locatie in twee delen: kleinere korrel

PRINCIPES VANUIT HET CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

Om de leesbaarheid van de karakteristieke ontginningsrichting van het landschap in het centrumgebied terug te laten komen is er een vrije ruimte tussen de 2 groepen van woningen gehouden. Deze kan in de toekomst ook een mooie voetgangersverbinding vormen met landgoed Ursula. Door de bebouwing aan weerszijde van deze (oude wetering) lijn anders vorm te geven wordt de percelering en de zichtlijnen naar het achterliggende landschap versterkt. Bij de inrichting van het plein wordt dit opgepakt door een langwerpige heesterborder als overgang tussen de woningen en de pleinruimte.

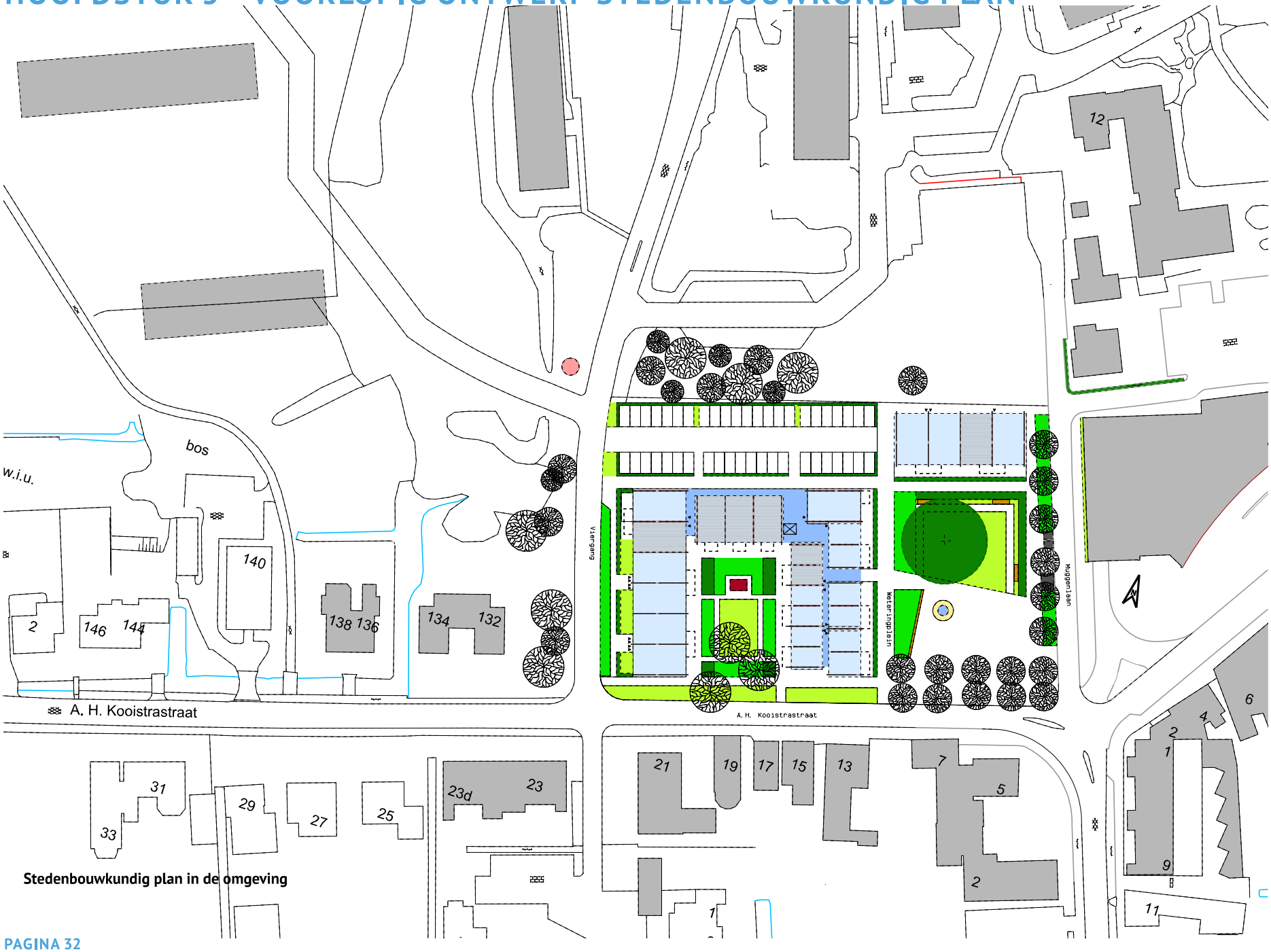
De kenmerkende wisselende bebouwing aan het lint wordt doorgezet bij het nieuwe Hof. Deze ligt met twee kopgevels, dus twee kleine 'korrels' aan de A.H. Kooistrastraat. Door deze indeling volgt de bebouwing aan het hof het kleinschalige ritme van de bebouwing aan het lint. De typologie van het Hof wordt ondersteund door de groene inrichting, de verspreid liggende bomen en de beplanting in de berm.

Het andere woongebouw is gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee wordt het plein gevormd. Het gebouw aan de noordzijde ligt nog op het hogere deel van het ontginningslint. Op de kaart 1918 is te zien dat bebouwing aan deze zijde van het lint ook aan de noordzijde werd ontsloten.

Het plein op de hoek van de A.H Kooistralaan en de Kerkstraat wordt begrensd door een bomenblok. Hierdoor wordt het plein ruimtelijk begrensd ten opzichte van de ruimte voor het winkelcentrum terwijl het functioneel onder de bomen doorloopt.
Vanuit de Kerkstraat vormt het bomenblok een mooie overgang naar het daarachter liggende plein. Ook de samenhang van het plein en de plataan wordt door het bomenblok vergroot, waarbij het plein een maat en schaal krijgt passend bij het dorp.

De straatnaam is een mooie verwijzing naar de historie, aangevuld met de uit participatie naar voren gekomen wens voor een 'plein'.





Stedenbouwkundig plan in de omgeving

INPASSING MONUMENTALE PLATAAN

De monumentale plataan blijft behouden en wordt ingepast binnen het plan. Door het plein richting de boom uit te strekken krijgt de plataan een belangrijke plaats in het ontwerp. Op deze manier wordt een ruim plein gecreëerd dat bestaat uit twee delen: een verhard deel en direct daaraan grenzend een groen deel met daarop de monumentale plataan. De plataan komt in het groen te liggen. De twee delen vormen samen een prettige openbare ruimte waar meerder vormen van verblijf en gebruik mogelijk zijn: een bijzondere en aantrekkelijke aanvulling voor het centrum van Nieuwveen. Rondom de plataan dient wel met voldoende ruimte tot de nieuwe bebouwing rekening gehouden te worden.

GROEN LANGS DE A.H. KOOISTRASTRAAT EN MUGGENLAAN

Langs de A.H. Kooistrastraat en langs de Muggenlaan worden groenstroken ingevoegd. De groenstroken zorgen voor voldoende afstand tot de bestaande woningen en geven de locatie een vriendelijke uitstraling. Binnen de groenstrook van de Muggenlaan en aan de zuidrand van het plein worden bomen geplaatst. Er wordt hierbij rekening gehouden met voldoende daglicht voor de woningen. De groene inrichting langs de Muggenlaan begeleidt de langzaam verkeersverbinding naar landgoed Ursula. Daarbij hebben bomen een belangrijke functie in het voorkomen van hittestress.



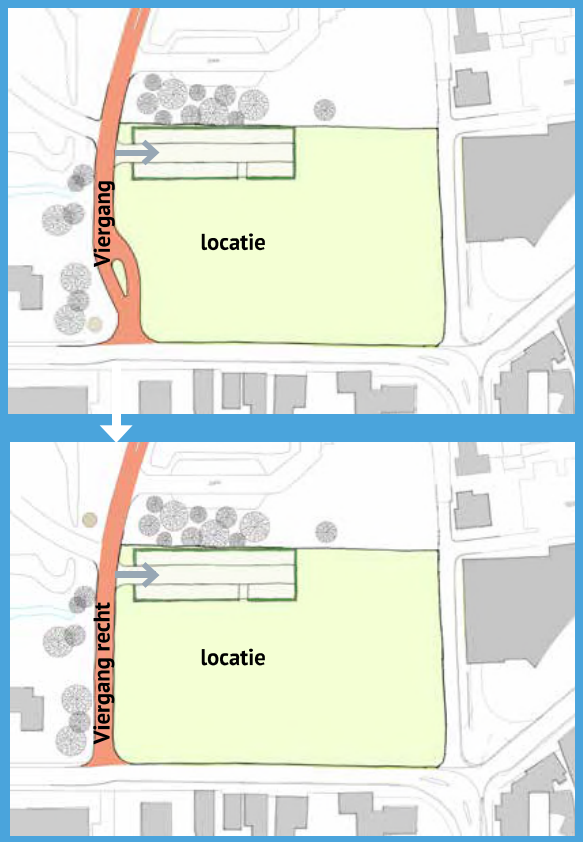
De grote plataan blijft behouden en krijgt een prominente plek in het plan



Groenstroken langs de A.H. Kooistrastraat en de Muggenlaan



De Viergang heeft momenteel een onduidelijk verloop



Rechttrekken van de Viergang geeft een rustiger verloop
Het parkeren is achter de woningen gesitueerd

VERKEER EN PARKEREN

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het 'recht trekken' van de Viergang. De Viergang heeft bij de kruising bij de A.H. Kooistrastraat momenteel een onduidelijk verloop. Door de weg hier recht te trekken kan een overzichtelijker en daarmee veiliger kruispunt worden gemaakt. Door een efficiënter ruimtegebruik wordt daarbij de kavel voor het centrumplan vergroot, waardoor de bebouwing beter kan worden ingepast en er meer ruimte overblijft voor de waardevolle openbare ruimtes die worden toegevoegd aan het centrum van Nieuwveen.

De auto-ontsluiting naar de centrumlocatie vindt plaats vanaf de Viergang. Hier vandaan rijdt men direct het parkeerterrein op dat is gesitueerd aan de zijde van landgoed Ursula. Het parkeerterrein sluit middels een uitritconstructie aan op de Viergang. Het parkeerterrein is gunstig gelegen ten opzichte van de entrees van de woningen. Bij het ontwerp van de parkeervakken wordt rekening gehouden met mindervalidenplaatsen en worden voorbereidingen getroffen voor elektrische laadpalen.

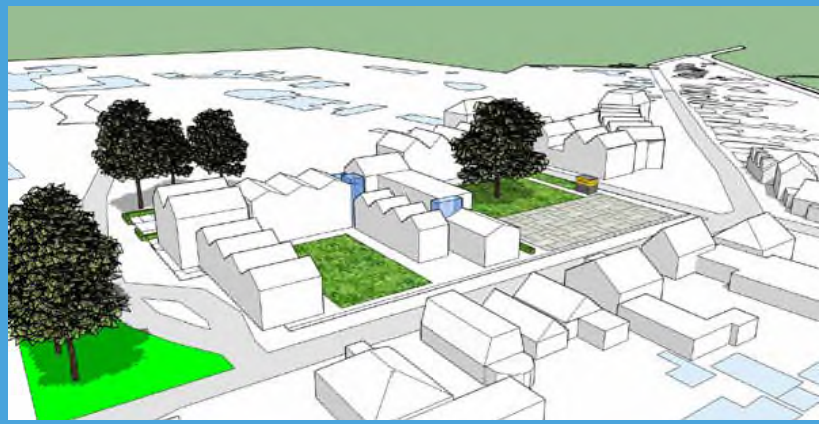
Parkeernorm

Voor het plan dient een maatwerk parkeeroplossing gecreëerd te worden, vooruitlopend op een nieuwe gemeentelijke parkeernota. Er is in dit plan gerekend met de volgende parkeernormen:
Seniorenwoningen parkeernorm 1 : 1,2,
Starterswoningen parkeernorm 1 : 1,4.
Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan bevat 45 appartementen en 42 parkeerplaatsen, waarbij de resterende parkeerplaatsen buiten het plangebied gevonden kunnen worden, hetgeen blijkt uit recent parkeerdrukonderzoek en wat bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zal worden.

Bij een mogelijke herprofilering van de A.H. Kooistrastraat (iets verbreden) kan er gekozen worden om hier langsparkeren te introduceren. Dit oogt informeel, remt de snelheid, is functioneel en past bij de overige wegprofielen van het dorp.

WONINGBOUWPROGRAMMA EN DOELGROEPEN; INZETTEN OP LEVENSLOOP-BESTENDIGHEID

Woningstichting Nieuwkoop ontwikkelt op de locatie 40 tot 50 gestapelde woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. WSN verhuurt alle woningen onder de liberalisatiegrens, in eerste instantie aan jongeren (starters) en senioren. Op termijn verschuift de verdeling over de doelgroepen mee met de behoefte. Hiervoor worden alle woningen al tijdens de bouw geschikt gemaakt voor de verschillende doelgroepen, ze worden levensloopbestendig ontworpen.
Een deel van de woningen (circa 10 stuks) wordt als eerste aangeboden aan Ipse de Bruggen, voor het huisvesten van cliënten die op weg zijn naar een normale woonomgeving in de maatschappij. De overige woningen worden toegewezen conform het "Mandaatbesluit gemeente Nieuwkoop toepassen lokaal maatwerk voor Woningstichting Nieuwkoop".
Hierbij wordt een deel van de woningen geadverteerd onder Doel 1: Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt en een ander deel onder Doel 2: De starters uit de gemeente Nieuwveen de kans bieden in hun eigen kern te blijven wonen. Waar mogelijk wordt bij het toewijzingsbeleid dus rekening gehouden met het bouwen voor de lokale bevolking. Het exacte toewijzingsbeleid wordt in een later stadium met de gemeente besproken.





3D-schets met mogelijke groepering woningen
Aantal lagen: 2 lagen aan zijde Kooistrastraat,
3 lagen aan zijde winkelcentrum en aan zijde Jan Sassestraat



Relatie met het dorp: aansluiting op het bestaande dorpsplein, aansluiting op de landschappelijke kwaliteit van landgoed Ursula en aansluiting op het dorpslint



De principes voor de beeldkwaliteit zijn afgeleid van de uitkomsten van de participatiebijeenkomsten. Als referentiebeelden worden vooral de beelden gebruikt die bij de participatie als positief naar boven kwamen.

INTEGRALITEIT

De onderdelen van het plan moeten goed op elkaar zijn afgestemd. Coördinatie van de architectuur, stedenbouw, openbare ruimte, duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en verkeer zijn belangrijk. Kwaliteit wordt gezocht in de samenhang tussen het hofje, het plein en de groenstructuur en in de relatie met het dorp: aansluiting op het bestaande dorpsplein, aansluiting op de landschappelijke kwaliteit van landgoed Ursula en aansluiting op het dorpslint A.H. Kooistrastraat. Hier ligt een belangrijke rol voor de supervisor.

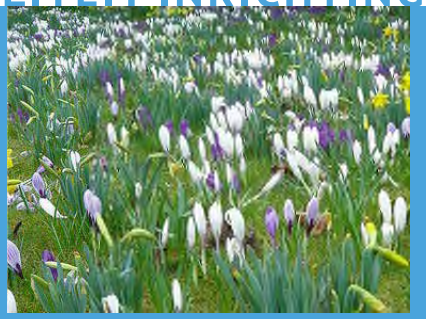
BEELDKWALITEIT INRICHTING

Het inrichtingsplan bestaat uit meerdere elementen: de binnentuin van het hofje, een plein met daarin opgenomen de bestaande plataan, de groenstroken langs de A.H. Kooistrastraat en de Muggenlaan, het parkeerterrein en de voetpaden die de planonderdelen met elkaar verbinden en die de locatie koppelen aan de omgeving. Een samenhangend palet van materialen en assortiment van beplanting en bomen (en samenhang met de materialen en het groen uit de omgeving) zijn uitgangspunt. In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de verschillende inrichtingselementen beschreven.

GROENE BINNENTUIN HOFJE

- Eenvoudig groen; lage hagen, bodembedekkers, sierheesters, deels wintergroen
- Groen van beperkte hoogte in verband met de gewenste daglichttoetreding en het gewenste uitzicht vanuit de woning
- Geen groot weelderig bloemenveld, eventueel wel bloemen in bakken
- Seizoenen beleefbaar maken middels beplantingssortiment
- Groen moet gemakkelijk te onderhouden zijn
- Toevoegen van 1 of meerdere kleine bomen als overgang naar de A.H. Kooistrastraat
- Eventueel ruimte voor een gezamenlijk terras
- Eventueel een lage gebouwde afscheiding op de grens met (het trottoir langs) de A.H. Kooistrastraat







Referentiebeeld van een gezamenlijk terras, voorjaarsbollen in het gras en hofje met hagen en kleurrijk ingerichte borders



Referentiebeelden groen hofje. Eenvoudig qua basis opzet met goed te onderhouden beplanting en een aantal kleinere bomen











Referentiebeelden van op verblijf gerichte pleininvulling met een prettige, vriendelijke uitstraling. De bestaande plataan blijft in het groen staan. Toevoegen van groenelementen en zitgelegenheid

PLEIN

Het plein bestaat uit twee delen. Het is een belangrijk uitgangspunt om van de beide delen één samenhangend geheel te maken.

A. Het pleindeel op de hoek A.H. Kooistrastraat – Muggenlaan

- Op verblijf gerichte, pleinachtige invulling
- Gericht op kleine festiviteiten, praatje maken voor- of na het boodschappen doen, rusten (o.a. passerende fietsers), kijken, afspreken etc.
- Het vervangt eigenlijk het beoogde gebruik van het huidige Dorpsplein voor 't Liemerhof, dat inmiddels is ingericht als parkeerterrein en het laden en lossen tbv de supermarkt
- Inrichting ook gericht op senioren
- Sfeer moet gezelligheid uitstralen, niet te 'kaal' zijn
- Dubbele bomenrij langs de A.H. Kooistrastraat, specifieke gebruiksruimte onder de bomen met eigen sfeer
- Invoegen van groenelementen in de vorm van borders met sierbeplanting
- Bankjes om op te zitten, uitkijken op de activiteiten op het plein
- Inpassen van een watertappunt zoals Join The Pipe of een klassieke dorpspomp
- Inpassen van de bestaande geldautomaat dichtbij de winkels
- Eventueel inpassen ondergrondse afvalcontainers langs de randen.

B. Het noordelijk deel van het plein, rondom de grote plataan

- Pleindeel met een overwegend groene inrichting. Een groene uitstraling past bij deze centrale dorpse plek en draagt bij aan een prettige uitstraling van het plein met een aangename verblijfskwaliteit
- Onder de kroonprojectie is beperkt verharding mogelijk op ruime afstand van de stam i.v.m. het wortelpakket. Dit zoveel als mogelijk met huidig niveau en gras intact houden
- Toevoegen van grote groenvlakken
- Plataan goed inpassen; deze een waardevolle plek binnen het totaalontwerp geven
- Gericht op zitten en ontmoeten in de schaduw van de boom
- Op zitten gerichte inrichtingselementen toevoegen zoals bankjes of randen om op te zitten
- Eventueel inpassen ondergrondse afvalcontainers langs de randen.

OVERGANGEN OPENBAAR – PRIVÉ

Hofje:

- De paden in het hofje sluiten aan op de trottoirs langs de omliggende straten en worden in dezelfde bestrating uitgevoerd
- De paden langs de woningen in het hofje hebben een zodanige breedte dat de strook langs de gevel als buitenruimte voor de woningen kan worden gebruikt. De breedte van deze zone kan gemarkeerd worden door een subtiele belijning of een subtiele overgang in bestratingsmateriaal
- Er komt geen aparte afscherming om de buitenruimte heen: de buitenruimte maakt integraal deel uit van het hofje, een lage haag horend bij de inrichting van het hofje kan wel
- Het is mogelijk om inrichtingselementen te ontwerpen voor de zone direct voor de woningen, zoals bankjes of bloempotten
- De sfeer is informeel maar mag niet rommelig worden.

Plein:

- Klein privé plaatsje aan de woning
- Het privé plaatsje mag niet met een hoog hek of hoge haag worden afgeschermd, afschermen met een lage borstwering of haag kan wel, maximaal 1 m hoog
- Zie als voorbeeld de referentiebeelden.









Referentiebeelden van een kleine buitenruimte voor de woning, grenzend aan openbaar of semi-openbaar gebied



Referentiebeeld groenstrook langs de A.H. Kooistrastraat





Referentiebeeld groenstrook langs de Muggenlaan





Referentiebeeld van eventueel gebruik grasstenen op de parkeerplaats

GROENSTROKEN

Langs de A.H. Kooistrastraat:

- De beplanting is laag, kleurrijk, biodivers en onderhoudsvriendelijk
- Beplanting moet conform het beleids- en beheerplan openbaar groen zijn ('Colour for green')
- Grassen en sierplantsoen (lage heesters)
- De beplanting heeft een relatie met de beplanting in het hofje
- Er wordt een goede, bij de bestrating passende opsluitband toegepast
- Ter hoogte van het nieuwe plein wordt een dubbele rij bomen ingepast. Deze bomenrij zorgt voor beschutting van de pleinruimte en creëert een nieuw soort plek op het plein onder de bomen.

Langs de Muggenlaan:

- Groenstrook met bomen
- De strook sluit qua uitstraling en beplanting aan op de inrichting van Landgoed Ursula, de Muggenlaan vormt één geheel
- Bomen met een niet te brede kroon, zodat de aangrenzende woningen genoeg daglicht krijgen
- In de groenzone wordt een wandelpad naar landgoed Ursula opgenomen.

PARKEERTERREIN

- Bij de locatie passende verharding toepassen
- Om de auto's aan het zicht te onttrekken wordt het parkeerterrein omzoomd door een haag voorzien van voetgangersdoorsteekjes
- De parkeervakken zelf kunnen, in verband met de wens de hoeveelheid verharding te beperken, eventueel ook met graskeien worden uitgevoerd. Zorg wel voor goede uitstapstroken. De parkeerplaats krijgt dan een wat landschappelijkere uitstraling en draagt bij aan de waterhuishouding van het plangebied
- De parkeerplaats sluit aan op de lager gelegen entreeweg, met ontwerp rekening houden met te overbruggen hoogteverschil.

VERPLAATSING KUNSTWERK BIJ DE VIERGANG

Wanneer de Viergang wordt rechtgetrokken zal het kunstwerk dat op de hoek A.H. Kooistrastraat-Viergang staat moeten worden verplaatst. Samen met Ipse de Bruggen, de gemeente, WSN en de kunstenaar wordt gezocht naar een geschikte plek voor dit kleurrijke werk. Het kan bijvoorbeeld op het nieuwe plein, bij het parkeerterrein of op het terrein van Ipse de Bruggen geplaatst worden.

WATERCOMPENSATIE

Uit vooronderzoek is gebleken dat de eventueel benodigde watercompensatie van het nieuwe plan ten opzichte van de laatste bebouwing kan worden gevonden binnen hetzelfde peilgebied. Dit wordt nader uitgewerkt.



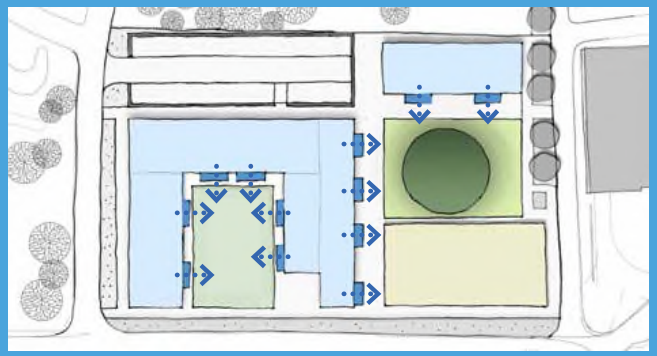
Referentiebeeld parkeerterrein omzoomd door een haag

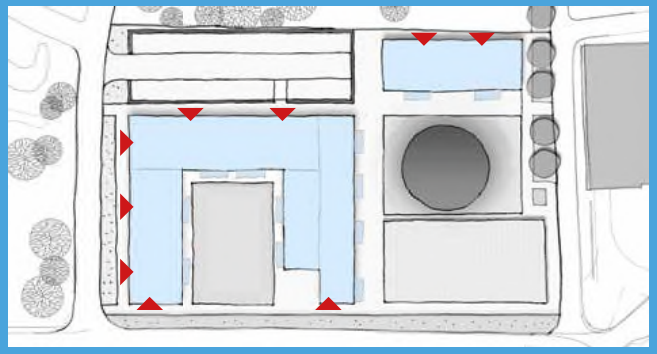


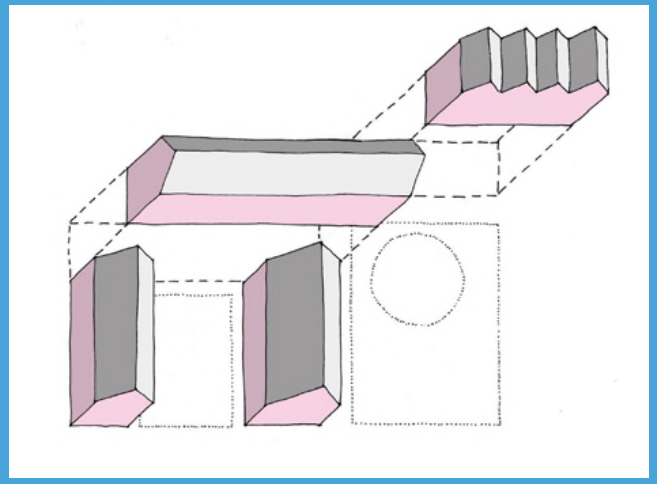
Referentiebeeld parkeerterrein omzoomd door een haag



Verplaatsing kunstwerk bij de Viergang







Oriëntatie van de woningen op het hofje en het plein
Entrees aan de buitenzijde
Uitgesproken vormgegeven gebouwentrees
De volumes zijn opgebouwd uit eenvoudige rechthoekige blokken met een kap

INPASSEN IN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT, AANSLUITEN OP HET CENTRUM, OP HET DORPSE KARAKTER VAN DE OMGEVING

Net als in het stedenbouwkundig plan is ook hier het aansluiten bij de centrum dorpse kwaliteiten het hoofduitgangspunt. Dit komt ook als rode draad uit de opmerkingen van de bewoners tijdens de participatiebijeenkomsten naar voren.
Als referentiebeelden worden vooral de beelden gebruikt die tijdens de participatie positief gewaardeerd werden.

ORIËNTATIE EN ENTREES

De woningen zijn georganiseerd rond een hofje en rond een plein. Belangrijk punt daarbij is dat de woningen op deze ruimtes zijn georiënteerd. De voorkanten van de woningen richten zich op het hofje en op het plein. (schema ter illustratie). Dat wil zeggen dat de hoofdverblijfsruimte zich aan de zijde van het hofje of het plein bevindt. Aan deze zijden liggen ook de buitenruimtes van de woningen. Een goede overgang openbaar-privé speelt daarbij een belangrijke rol.

De entrees van de woningen bevinden zich juist aan de andere zijde: aan de buitenzijde van de U-vorm en aan de noordkant van de woningen aan het plein. Dit zorgt ook aan deze zijden voor een levendig beeld en voor sociale controle.
De verlichting van de gebouwentrees en ontsluiting moet goed zijn, maar niet te overheersend, en mag de omliggende woningen (oud of nieuw) niet verstoren.
De entrees zijn uitgesproken vormgegeven middels diepe neggen en accentuering in metselwerkdetails of het gebruik van een kader. Wanneer er een entree voor acht of meer appartementen wordt gemaakt, wordt gewerkt met een brede, representatieve entree.

VORMGEVING BOUWBLOKKEN / BOUWMASSA

De vormgeving van de bebouwing rond het hofje en rond het plein is rustig en passend bij de dorpse setting. De volumes zijn opgebouwd uit eenvoudige rechthoekige blokken met een kap, of met meerdere kappen (zie schema hiernaast ter illustratie).
Er dient voor gezorgd te worden dat de blokken compact blijven en beperkt van lengte zijn (zie het stedenbouwkundig plan). Dit om er steeds voor te zorgen dat de bebouwing niet te grootschalig overkomt in de kleinschalige dorpse setting.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Een te moderne uitstraling of een te historiserende stijl werden tijdens het participatietraject beide als niet passend benoemd. Door een 'knipoog naar het verleden' te maken, elementen uit historische architectuur te vertalen naar het heden en met name door verfijning in de detaillering van de gevel kan op passende wijze worden aangesloten op de sfeer van het dorp. Er wordt gezocht naar hedendaagse architectuur, maar een 'nieuwbouwwijk'-uitstraling moet nadrukkelijk vermeden worden.

De bebouwing bestaat uit twee ensembles: woningen rond een hofje en woningen rond een plein, waarbij het middelste bouwdeel deel uitmaakt van beide ensembles. De ensembles hebben accentverschillen; de architectuur aan het hofje toont verschillen met de architectuur aan het plein waardoor de tweedeling in het plan wordt benadrukt en twee in plaats van één korrel ontstaan (schaalverkleining). Tegelijkertijd hangen beide eenheden wel duidelijk samen; ze vormen qua uitstraling en vormgeving ook duidelijk een samenhangende ontwikkeling. De bebouwing aan het plein sluit daarbij ook aan op het wat moderner vormgegeven Liemerhof.

De architectuur is:
- Van deze tijd, maar wel met een duidelijke knipoog naar het verleden
- Op een vanzelfsprekende manier op zijn plek op deze locatie
- Sfeervol, warm, een vertrouwd beeld
- Straalt rust uit
- Vormt de verschillende gebouwen tot één herkenbaar ensemble









Referentiebeelden architectonische uitstraling. Een bij elkaar horend ensemble en knipoog naar het verleden





Schetsmaquette kapvorm als regelmatig ritme en referentiebeeld van een langskap met dakkappelen

HOOGTE

De hoogte moet passend zijn bij de dorpse schaal en maat. Dit betekent aan de zijde van de A.H. Kooistrastraat een hoogte van maximaal 2 lagen met kap en aan de zijde van Landgoed Ursula maximaal 3 lagen met kap. Een volume dat door de toegepaste hoogte te groot wordt voor deze locatie moet te allen tijde worden voorkomen.

KAPVORM

De bouwblokken zijn voorzien van een hoge kap, zodat er ook kwalitatieve ruimten in kunnen worden gerealiseerd zoals een slaap- of hobbykamer, een technische ruimte of bergruimte als aanvulling op de bergruimte op de begane grond. De kappen zijn uitgevoerd als rustig vormgegeven langskap of als regelmatig geordende dwarskappen. De hellingshoek varieert niet te veel zodat het beeld rustig blijft. Voor de wenselijke variatie kan een langskap af en toe onderbroken worden door een dwarskap. Uitgangspunt is dat het geheel rustig en ingetogen blijft.
Een deel van de bebouwing uitvoeren met een plat dak behoort eventueel ook tot de mogelijkheden, mits goed afgestemd op de volumes met kap en mits goed ingepast binnen de centrum dorpse uitstraling. Een plat dak is bijvoorbeeld denkbaar aan de kant van Landgoed Ursula.

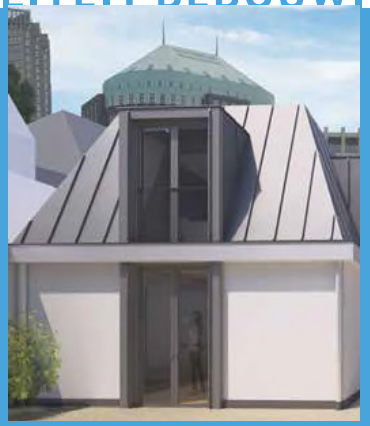
In de daken zijn eventueel dakkapellen opgenomen. Deze zijn evenwichtig en ritmisch over het dakvlak verdeeld en zijn in verhouding ondergeschikt aan het dakvlak. De dakkapellen zorgen samen met het dakvlak voor een aantrekkelijk en rustig beeld. De dakkapellen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Indien nodig kan hier worden afgeweken van het vigerende gemeentelijke dakkapellenbeleid.

In het dakvlak worden zonnepanelen opgenomen. De vlakverdeling daarvoor dient direct mee-ontworpen te worden. Zorg voor een rustige, regelmatige vlakverdeling van wat grotere regelmatige rechthoeken. Breng de panelen in banen aan en vouw ze vooral niet in L-vorm om de dakkappelen of dakkappen heen, dit levert een onrustig beeld op. De kleurkeuze van de materialen afstemmen op de kleur van de zonnepanelen, geen panelen met een lichtgrijze (metaalkleurige) rand toepassen.

KOPGEVELS

De verkaveling met woningen rond een hofje en woningen rond een plein heeft tot gevolg dat er kopgevels ontstaan aan de zijde van de A.H. Kooistrastraat en de Muggenlaan. De kopgevels aan de A.H. Kooistrastraat liggen aan een doorgaande route, het historische lint van Nieuwveen. Daarbij liggen ze tegenover zeer kleinschalige bebouwing, vaak 1 laag met kap. Een goede vormgeving van deze kopgevels is essentieel om ze goed te laten passen binnen het beschermde dorpsgezicht.

- De kopgevels zijn niet te groot, met name bij het blok tussen hofje en plein, dat door de corridor ontsluiting een grotere breedte heeft, is het van belang dat de kopgevel niet te fors wordt. Dit kan bijvoorbeeld worden bewerkstelligd door een deel terug te laten springen, waardoor een rankere, getande kopgevel wordt gecreëerd (schema ter illustratie)
- De kopgevels zijn gericht op de straat en hebben gevelopeningen richting de straat. De gevelopeningen zijn zodanig van grootte dat ze een aantrekkelijke gevelverdeling aan deze zijde opleveren en toch een normale woningindeling niet belemmeren
- Bij de kopgevels wordt extra aandacht besteed aan verfijnde detaillering. Te denken valt aan metselwerkbanden, verfijnde dakranden of plastiek in de gevel. Een rustig beeld blijft hierbij wel het uitgangspunt
- Er is enige ruimte voor metselwerk ornamenten of kunst in de kopgevel(s)
- Om de hoogte aan de A.H. Kooistrastraat te beperken zou hier ook gewerkt kunnen met een lager volume of met een lagere goothoogte aan de straat
- De kopgevels mogen van elkaar afwijken.




Referentiebeelden kopgevel





Wat we niet willen: te vlakke of strakke gevel









Referentiebeelden gevels, de gevel moet passen bij de dorpse atmosfeer

GEVELS

- Eenheid en rust in de architectonische uitstraling zijn sleutelbegrippen
- Er dient voor gezorgd te worden dat de gevelvlakken niet te saai of monotoon worden, enige afwisseling in de gevel is noodzakelijk
- Afwisseling kan gevonden worden in ritmisch geplaatste architectonische elementen, zoals bijvoorbeeld (fictieve) luiken, in het toepassen van gevelplastiek, of in variatie in materiaalgebruik
- Een voorbeeld van variatie in materiaalgebruik kan zijn: een baksteen gevel in een zacht-rode kleur die wordt afgewisseld met geveldelen in wit keimwerk. Zorg er wel voor dat het totaalbeeld rustig blijft door het gebruik van een beperkt aantal, bij de sfeer van het dorp passende materialen
- De gevel mag niet te vlak of strak zijn; dit is te modern om te passen bij de dorpse atmosfeer.

BALKONS EN GALERIJEN

Omdat alle appartementen een goede buitenruimte dienen te krijgen zullen aan de zijde van het hofje en de zijde van het plein balkons toegepast worden. Deze zijn van flinke invloed op de uitstraling van de gebouwen.

- Het is dan ook van essentieel belang dat de balkons integraal ontworpen worden met het totaalbeeld van de architectuur
- Er moet gezorgd worden voor een mooi, evenwichtig, bij het dorpscentrum passend beeld, inclusief de balkons
- Voorkom te lange balkonlengtes of te lange galerijlengtes; grote afmetingen of repetitie voorkomen
- Zorg voor goede ritmiek en een goede vlakverdeling van de balkons binnen de compositie van de gevel; twee balkons samenvoegen tot één vorm indien mogelijk
- Zorg voor voldoende diepte van het balkon voor gebruik (2 meter diepte)
- Goede balans tussen privacy, inkijk en uitzicht:
  Goed zicht vanaf het balkon op het hofje of op het plein is het uitgangspunt
  Toepassen van een spijlenhek dat past bij de architectuur
  Te vrij zicht op rommelige balkons voorkomen
- Rank gedetailleerde vloerrand
- Eventueel zoeken naar het integreren van groen op de balkons.











Referentiebeelden balkons aan de zijde van het hofje en het plein






Referentiebeelden mogelijk te gebruiken kleuren en materialen




BERGINGEN

- Bergingen zijn in de hoofdvolumes opgenomen.
  Dus geen losse bergingen in de openbare ruimte.
- Lange dichte gevelvlakken moeten hierbij worden voorkomen.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Een evenwichtig en samenhangend palet van materialen en kleuren moet het uitgangspunt zijn. De architect dient een (digitaal) monsterbord van de toe te passen materialen te laten zien. Dit dient tevens afgestemd te worden op de materialen die gebruikt worden in het inrichtingsplan.

Uitgangspunten kleur- en materiaalgebruik:

- Het kleur- en materiaalgebruik dient te passen bij de dorpse setting. Er dient gekozen te worden voor materialen en kleuren die in de historische dorpslinten (Dorpsstraat, A.H. Kooistrastraat, Kerkstraat) (ook) al gebruikt worden
- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik, geen felle kleuren of (te) grote contrasten
- Materialen dienen duurzaam te zijn en mooi te verouderen
- Materiaal gevel:
  - Handvorm baksteen in zachte, natuurlijke rode of beige kleur, gemêleerd of in een sortering
  - Een metselwerk plint kan onderdeel van de gevel zijn
  - Wit keimwerk
  - Geen plaatmateriaal in de gevels gebruiken; dat past niet in het beschermd dorpsgezicht en de uitstraling is te hard en te modern
  - Geen hout toepassen, dat vergt te veel onderhoud
  - Een afwisselende toepassing van materialen of kleurnuances in de gevel kunnen zorgen voor de gewenste variatie en ritmiek
- Materiaal kap:
  - Keramische pannen of leien
  - Zorgen dat de zonnepanelen in een mooie regelmatige rechthoek kunnen worden opgenomen die compositorisch goed binnen het dakvlak is gelegen
  - In het gehele plan worden de daken in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur uitgevoerd, dit vormt een bindende factor in het plan
- Kozijnen in een rustige, lichte kleur, eventueel plaatselijk voorzien van een accent in de vorm van een omranding. Draaiende delen in dezelfde lichte kleur of in donker groen. Kunststof of hout zijn beide mogelijk, maar niet gemixt
- Dakranden, boeiboorden, dakoverstekken, luifels en andere ondergeschikte bouwdelen mogen wel in hout of onderhoudsvrij plaatmateriaal worden uitgevoerd.

DETAILLERING

- Juist door een verfijnde detaillering, liefst met een verwijzing naar het verleden, kan een link naar de rest van het dorpscentrum worden gelegd. Zo is het mogelijk om architectuur die nu gebouwd wordt te laten passen in een dorpse setting
- Een strakke, vlakke, te moderne detaillering is niet toegestaan
- Details niet wegstoppen of wegwerken, maar juist uitwerken, zichtbaar maken of accentueren (materiaalgebruik)
- Goed en rank gedetailleerde goten en dakaansluitingen
- Gebruik maken van neggen, de gevel mag niet te vlak worden
- Gebruik maken van metselwerkdetails zoals bijvoorbeeld siermetselwerkbanden.



Referentiebeelden verfijnde detaillering, verwijzing naar het verleden, metselwerkdetails

HOOFDSTUK 5 - DUURZAAMHEID

KADER

Duurzaamheid leeft op allerlei niveaus: bij inwoners, bedrijven, instanties en overheden. Er zijn allerlei initiatieven van inwoners en bedrijven, die duurzaamheid zien als een kans en hierin willen investeren. Ook de overheid voelt de urgentie om hier een actieve rol in te spelen. Dit is de reden dat er voor het Centrumplan, naast participatie, nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, zowel bij de gebouwen als bij de openbare ruimte.

VISIE

De Gemeente Nieuwkoop wil de dorpskernen zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn, geredeneerd vanuit nieuwe maatschappelike opgaven waar de gemeente mee te maken krijgt nu, en voor de komende jaren. Dit gaat meer dan ooit het straatbeeld zoals in nieuwbouwlocaties veranderen. In een gezonde dorpskern is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende, duurzame ontwikkeling met een goede balans tussen economie, ecologie en de mens. Het duurzaamheidsbeleid van de Centrumlocatie Nieuwveen focust daarom op de volgende speerpunten om aan deze visie bij te dragen.

ENERGIE-OPWEKKING

De doelstelling voor het Centrumplan is een positieve bijdrage te leveren aan de doelstelling van de gemeente om in 2050 een vrijwel energieneutrale gemeente te zijn. Uitgangspunt voor het Centrumplan is om te verwarmen met bodemwarmtepompen. Onderzocht wordt of deze individueel per woning of collectief ingezet zullen worden.

ENERGIEBESPARING EN HITTESTRESS

Voor het Centrumplan wordt ingezet op maximale energiebesparing, door te investeren in een hoge warmteweerstand van de schil, goede kierdichting en luchtdichtheid. Ook wordt ingezet op terugwinning van restwarmte uit ventilatielucht en stroomopwekking door zonne-energie. Tot slot wordt er bij het ontwerpen van de woningen aandacht besteed aan het terugdringen van temperatuuroverschrijding in de zomer (TO-juli), door het toepassen van actieve koeling of buitenzonwering.

COMFORTABEL WONEN

Per 1 januari 2021 is de BENG-eis voor nieuwbouw van toepassing (bouwbesluit). De gebouwen worden volgens de nieuwe norm 'Bijna Energieneutraal Gebouw' gerealiseerd. Dit uitgangspunt resulteert in zeer energiezuinige woningen met een geringe warmtebehoefte. Er wordt specifiek aandacht besteed aan het informeren van de nieuwe bewoners over het gebruik van de technische installaties en het correct en zuinig omspringen met de benodigde energie. Uitgangspunt daarbij is dat de installatie zodanig wordt ontworpen dat deze op een eenvoudige en begrijpelijke wijze door bewoners kan worden bediend en een comfortabel woonklimaat oplevert.

DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Bij de uitvraag voor het ontwerpen en realiseren van de gebouwen wordt naar de ontwerpende en uitvoerende partijen opgenomen dat het toepassen van duurzame, onderhoudsarme materialen en installaties het uitgangspunt is. Voor toekomstig onderhoud en vervanging dienen de installaties goed bereikbaar gerealiseerd te worden.

ZONNEPANELEN

De woongebouwen worden voorzien van zonnepanelen. Aangezien het Centrumplan gestapelde bouw betreft moet het beschikbare dakoppervlak worden verdeeld over de onderliggende woningen. De zonnepanelen worden daarom naar verwachting primair ingezet voor de algemene voorzieningen (eventuele lift, algemene verlichting, etc). Daarna wordt de zonne-energie gebruikt om het stroomverbruik van de huishoudens te verminderen, waarbij het streven is te ontwerpen op zoveel mogelijk energie neutrale woninginstallaties.

BREDE DOELGROEP

De woningen worden zodanig ontworpen dat deze geschikt zijn voor een brede doelgroep. Hiermee wordt voorkomen dat, bij wijziging van doelgroep of behoefte in de toekomst, verbouwingen en aanpassingen noodzakelijk zijn. Daarnaast is het uitgangspunt om de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te ontwerpen.

GELUIDSADAPTATIE

De locatie ligt binnen de 20-Ke contour van Schiphol, waardoor er in beginsel buiten bestaand stedelijk gebied niet mag worden gebouwd. De locatie valt echter onder de uitzonderingen, waardoor er wel gebouwd mag worden. Met de toekomstige woningbouwontwikkeling moet rekening gehouden worden met mogelijke geluidsoverlast in verband met de ligging binnen de 20-Ke contour van Schiphol.

LEEFBAARHEID

Het gebied Centrumlocatie Nieuwveen wordt zodanig opgezet dat een aantrekkelijk, levendig woon- en leefklimaat ontstaat, passend in een dorpscentrum. Met het oog op leefbaarheid en veiligheid wordt het wandel- en fietsverkeer gescheiden van het autoverkeer. De ambitie is om een nieuw dorpsplein te realiseren, een centrale plek voor informele ontmoeting, activiteit en ontspanning. Bij het ontwerpen daarvan is er aandacht om (geluids-) overlast zoveel mogelijk te beperken door o.a. het toevoegen van groen en bomen.

WATERHUISHOUDING

Sinds 2003 is het uitvoeren van de watertoets bij bouwplannen wettelijk verplicht. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast bijvoorbeeld ook de waterkwaliteit of verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.
In dit kader zal worden gekeken naar bijvoorbeeld het aanbrengen van molgoten langs rijbanen ten behoeve van de afvoer van regenwater. In het kader van klimaatadaptief beheer van de openbare ruimte krijgt met name de voor te stellen materialisering de nodige aandacht. Voorbeelden hiervan zijn het uitvoeren van de rijstroken in half verharding en de toepassing van waterdoorlatende bestratingen/verhardingen ten behoeve van de parkeerplaatsen.

AFVAL EN GRONDSTOFFEN

Ten behoeve van afvalinzameling worden in het gebied ondergrondse containers gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het zoveel mogelijk gescheiden inzamelen van afval, conform het vigerende beleid van de gemeente. Met betrekking tot de bouw wordt aan de uitvoerende partijen verzocht bij de realisatie aandacht te besteden aan het zoveel mogelijk voorkomen c.q. minimaliseren van afvalstromen (zowel tijdens de bouw als bij de sloop aan het einde van de levensduur van de gebouwen), waarbij tevens wordt gestreefd naar hergebruik van deze materialen (van afval naar grondstof). Doel hierbij is het zoveel als mogelijk sluiten van de grondstoffenkringloop.



Voorbeeld natuurinclusief bouwen:
Bloemen bijenhotel

NATUUR EN LANDSCHAP

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Het projectgebied ligt niet binnen en ook niet in de buurt van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck) ligt op een afstand van meer dan 5 kilometer. Het aspect gebiedsbescherming geeft, gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied, geen belemmeringen.
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een quickscan uitgevoerd. Mogelijk kan deze quickscan aanleiding geven tot nader ecologisch onderzoek. Verder is het uitgangspunt bij deze ontwikkeling het zoveel als mogelijk handhaven en versterken van de groenstructuur.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Bij het ontwerpen en realiseren van de woongebouwen en de openbare ruimte worden natuurinclusief aspecten geïntegreerd ter behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld nestvoorziening voor vogels en vleermuizen in de gebouwen, maar ook om bij het beplantingsplan van de groenvoorziening rekening te houden met jaarrond voldoende voedsel en bescherming voor vogels, insecten en amfibieën.

MOBILITEIT

In de ruimtelijke structuur is de centrale ligging van de locatie in het dorp een ruggengraat voor het nieuwe plan. Dit maakt dat het Centrumplan uitstekend bereikbaar is voor langzaam verkeer en dat er is aangehaakt op het fietsknooppunten- en streekbusnetwerk. Het parkeren is georganiseerd in een centraal parkeerveld bij de gebouwen, waarbij de looplijn naar de woningen minimaal is. Onderzoek naar het toepassen van laadpalen ten behoeve van elektrische auto's is onderdeel van het plan, om schone mobiliteit te stimuleren. Er worden voorzieningen (loze leidingen) in de bestrating opgenomen ten behoeve van toekomstige realisatie. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met mindervaliden.

COLOFON

Gemeente Nieuwkoop:
Richard Bosboom
Jacqueline van der Salm
Angelien Stokman

WSN:
Frank Swager

HBN architecten:
Hans Hoppenbrouwers

ARKUS:
Carla van Hooff



BIJLAGE 1– SAMENVATTING PATICIPATIEAVONDEN



Atelier 1: enthousiaste bijdragen van meer dan 100 participanten



TERUGKOPPELING EN CONCLUSIES STARTBIJEENKOMST, 10 DECEMBER 2019

In deze sessie ging het er vooral om samen met de inwoners en belangstellenden een nieuwe start te maken door de vertrekpunten vanuit de gemeente en WSN te presenteren en te inventariseren wat er aan wensen en eisen leeft onder de bevolking.

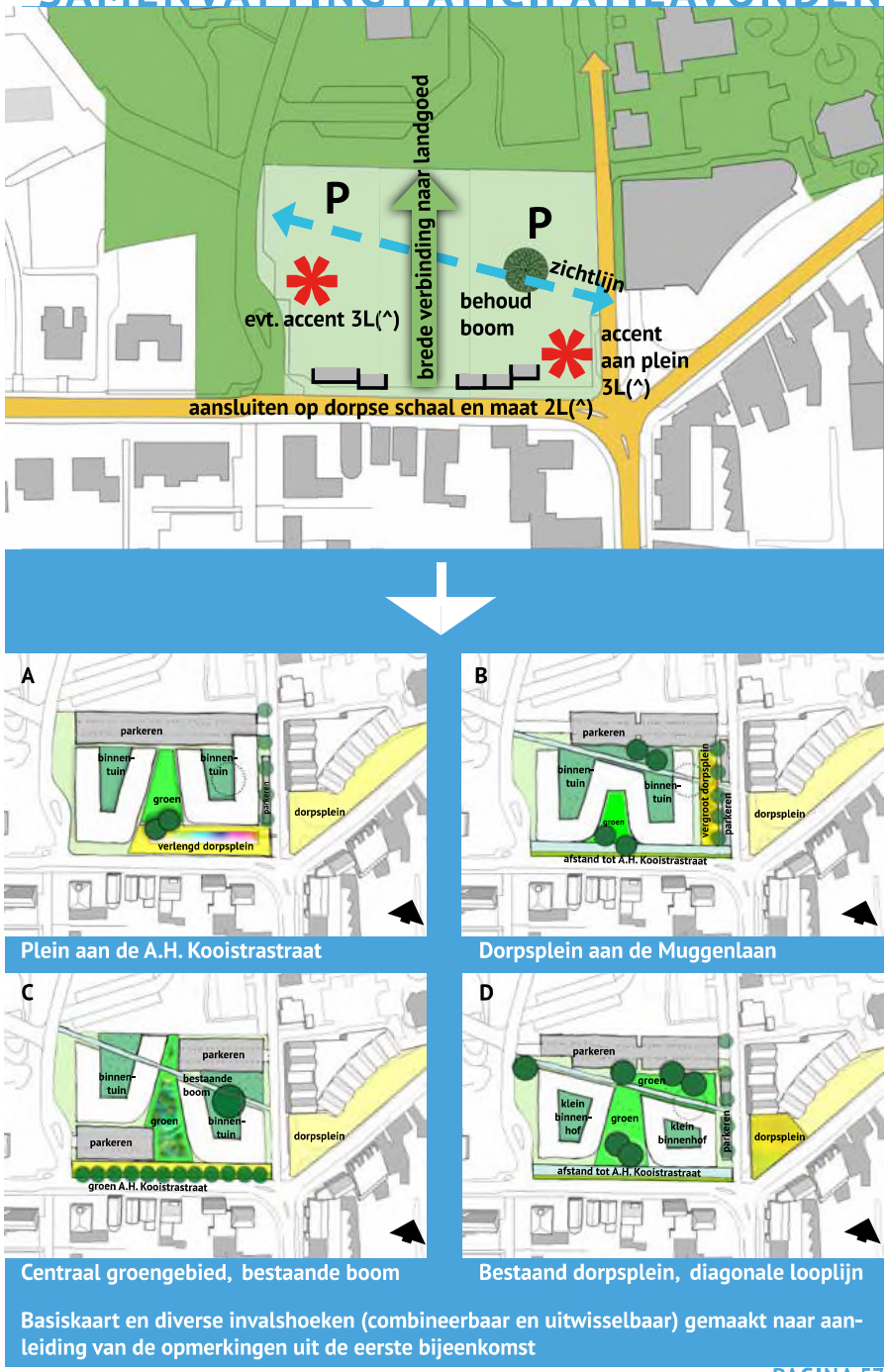
Tijdens deze bijeenkomst werd uitgebreid gediscussieerd over de volgende vragen:

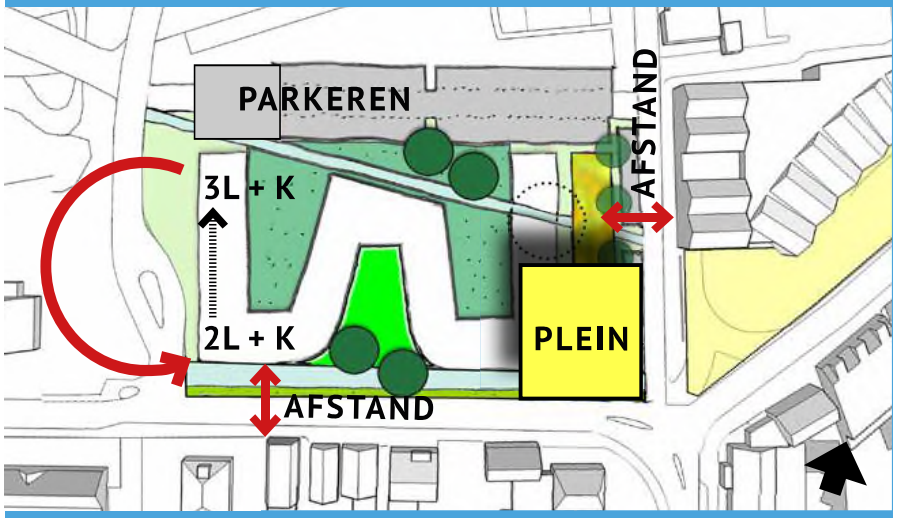
- Waar moeten we rekening mee houden,
- Welke ideeën heeft u zelf over deze locatie,
- Wat zijn uw zorgen mbt de eventuele bouwplannen op deze locatie?

Door de enthousiaste medewerking van ruim 130 aanwezigen, verdeeld over 12 tafels, is veel informatie opgehaald. De participanten zagen dit als een geslaagde bijeenkomst en riepen op om goed te blijven communiceren.

INHOUDELIJKE SAMENVATTING VAN DE INBRENG VAN DE BEVOLKING

- Het plan moet aansluiten op kleinschalige centrum dorpse sfeer
- De nieuwe woningen op voldoende afstand van de bestaande woningen aan de A.H. Kooistrastraat en de Muggenlaan plaatsen
  Suggestie: groenstrook toevoegen langs de A.H. Kooistrastraat en groenstrook met of bomen (niet te groot en breed) toevoegen langs de Muggenlaan
- De nieuwe woningen aan de zijde A.H. Kooistrastraat laag houden, maximaal 2 lagen + kap
  Naar achteren toe kan hoger gebouwd worden, maximaal 3 lagen hoog
- Goede koppeling met het bestaande centrum. Het huidige dorpsplein is te klein, dit graag uitbreiden door het doortrekken van het plein op de locatie zodat daar een echt dorpsplein ontstaat, zonder geparkeerde auto's
  Juist geen bebouwingsaccent op hoek zoals op één van de inventarisatieschetsen was voorgesteld; de hoek moet juist open blijven!
  Een plaats om te zitten, een "seniorenhangplek" in de buurt van de kruising?
- Monumentale plataan
  Wisselende meningen: de boom behouden zou mooi zijn, maar hij is niet heilig en mag een goede planvorming niet in de weg staan
  De plataan handhaven of verplaatsen, of een vervangende grote boom op de juiste plek plaatsen
  De boom gebruiken als ontmoetingspunt
  Bankjes rond of in de buurt van de boom plaatsen
- De geschetste groene verbinding dwars over de locatie, van de A.H. Kooistrastraat naar landgoed Ursula, voegt naar de mening van de bevolking niets toe: de hoofdentree bij de Viersprong en Muggenlaan zijn voldoende als verbinding en ontsluiting voor Ipse de Bruggen
  Wel: Groene plek met bankjes in het plan, plek waar je contact maakt
  Wel: Samenwerking met Ursula positief (bijvoorbeeld vrijwilligers groenonderhoud)
  Gebruik maken van de voorzieningen van Ursula, restaurant het Trefpunt
- De Muggenlaan is een goede langzaam verkeersverbinding naar Ipse de Bruggen
- Geen (slecht onderhouden) tuinen in het zicht
  Suggestie voor gemeenschappelijke, goed onderhouden tuinen (Ipse daarin betrekken)
  Suggestie voor groene hofjes aan de binnenzijde van de blokken
- Parkeren langs de randen, aan de achterzijde of aan de zijde Muggenlaan
  Parkeren tussen groen
  Zorgen dat je met rollators en scootmobiel goed bij de woningen kunt komen







Terugkoppeling atelier 1 - sfeer en beleving, 21 januari 2020

TERUGKOPPELING EN CONCLUSIES TWEEDE BIJEENKOMST, ATELIER 1 - SFEER EN BELEVING, 21 JANUARI 2020

Ook voor deze bijeenkomst was er grote belangstelling. Er werd een actieve bijdrage gevraagd van de deelnemers over het onderwerp 'sfeer en beleving' met behulp van referentiebeelden van stijlen en inrichting van de openbare ruimte. Voor deze bijeenkomst waren op basis van de ingebrachte ideeën op 10 december 2019 een viertal vlekkenplannen voor de openbare ruimte geschetst waar op gereageerd kon worden.

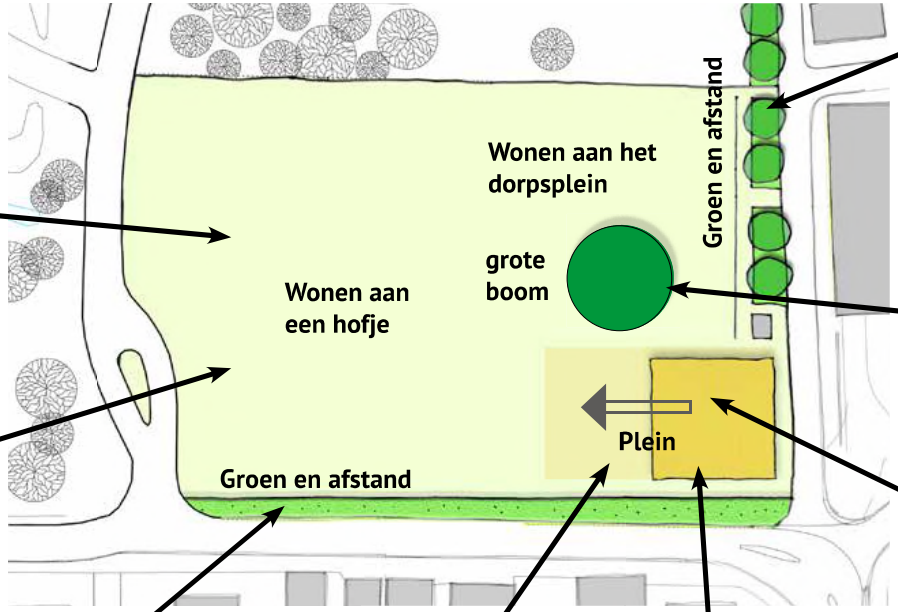
De reacties zijn weer verzameld en samengevat:

- Het dorpsplein vergroten, een plein realiseren op de hoek Muggenlaan-A.H. Kooistrastraat, in aansluiting op het bestaande dorpsplein
- Uitgaan van woningen geordend in hofjes
  Hofjes zichtbaar vanaf de A.H. Kooistrastraat
  Goede bezonning hofje en woningen
- Passend bij het dorpse karakter, bebouwingshoogte: 2 (zijde A.H. Kooistrastraat) tot 3 lagen met kap (zijde landgoed Ursula)
  Variatie in de woningen
- Voldoende afstand tot de bestaande woningen aan A.H. Kooistrastraat en Muggenlaan ('t Liemerhof)
  Groenstrook langs de A.H. Kooistrastraat
  Groen, bomen en wandelroute langs Muggenlaan
- Parkeren achter de bebouwing
- Een door een inwoner opgestelde brief om de boom te behouden sprak erg aan (zie bijlage 2, inpassing monumentale plataan)
  Op stedenbouwkundig niveau is onderzocht of de boom, met in achtneming van alle overige inbreng, zou kunnen worden ingepast. Dat bleek het geval te zijn.
- Woningen in open hofjes (gedraaid), goede bezonning
- De in de inventariseringsschets opgenomen diagonale voet/fietspad voegt niets toe, eventuele looproutes door het plan wel
- Rommeligheid en overlast voorkomen, geen privétuinen aan de straatzijde
- Goede buitenruimtes bij woningen
- Denk bij de inrichting ook aan de oudere gebruikers.

In de gepresenteerde terugkoppeling van de eerste bijeenkomst konden de aanwezigen zich goed vinden.






Groen en afstand
Wonen aan het dorpsplein
grote boom
Wonen aan een hofje
Plein
Groen en afstand















BIJLAGE 1 – SAMENVATTING PATICIPATIEAVONDEN





Terugkoppeling atelier 2 – vormgeving en architectuur, september 2020
Aangewezen voorbeelden van een mooi hofje

TERUGKOPPELING EN CONCLUSIES DERDE BIJEENKOMST, ATELIER 2 – VORMGEVING EN ARCHITECTUUR, SEPTEMBER 2020

Vanwege het COVID-19 virus is dit atelier belegd in kleine groepen; 3 groepen hebben live en 3 groepen hebben via digitale sessies deelgenomen aan de bijeenkomst.

De in de vorige bijeenkomst benoemde gebieden, het hofje en het dorpsplein, worden in dit atelier aan de hand van een zestal thema's bevraagd op de gewenste architectonische uitstraling en de vormgeving die men zich hierbij voorstelt.
Hieronder een samenvatting van de geleverde input, aan de hand van de vragen die we de deelnemers hebben voorgelegd:

Wat vindt u kenmerkend voor de architectuur van een hofje?

- Eenheid en rust
- Sfeervolle uitstraling
- Knipoog naar het verleden - geen nieuwbouwwijk uitstraling (niet te strak/vlak)

Eenheid en rust worden unaniem het meest belangrijk gevonden, tegelijkertijd wil men wel graag dat de uitstraling van het hofje niet te monotoon of strak zal zijn. Dit kan bereikt worden door het gebruik van een beperkt aantal, bij de sfeer van het dorp passende materialen. Afwisseling van materiaal zorgt voor ritmiek in de gevel. Als gevelmateriaal wordt hierbij gedacht aan een zachte, rode baksteen en/of gevels in wit stuc- of keimwerk. Maar ook bijvoorbeeld het gebruik van luiken of andere details kunnen voor een genuanceerde afwisseling in de gevel zorgen.
Een te moderne uitstraling of juist een te historiserende stijl worden beide niet passend geacht. Door een 'knipoog naar het verleden' te maken, elementen uit historische architectuur te vertalen naar het heden, en met name door verfijning in de detaillering van de gevel kan op gepaste wijze aangesloten worden op de sfeer van het dorpscentrum. Dus wel architectuur van nu maar niet de uitstraling van een nieuwbouwwijk. De architectuur mag niet te strak of vlak zijn.

Wat vindt u kenmerkend voor de architectuur van woningen rondom een dorpsplein?

- Qua architectuur aansluiting zoeken op het bestaande Dorpsplein maar ook met het nieuwe hofje daarnaast
- Variatie en tegelijkertijd rust in de bouwstijl
- Vriendelijke uitstraling en aansluiting op een centrum dorpse sfeer.

Bij dit item werd als meeste benoemd dat de bebouwing qua sfeer moet aansluiten bij de bestaande bebouwing aan het huidige dorpsplein ('t Liemerhof), en tegelijkertijd bij die van het nieuwe hofje. Met andere woorden; de toe te voegen woningen moeten wel samenhangend zijn, één plan vormen. Afwisseling en tegelijkertijd rust in de architectuur werd ook hier veel genoemd. Een architectuur met een warme uitstraling en het gebruik van zacht, rood/beige baksteen, eventueel afgewisseld met huizen in wit stuc- of keimwerk wordt passend gevonden. Een samenhangend ensemble rond een gezellig autovrij plein.

Wat vindt u belangrijk als het gaat om de dakvorm en de kopgevels?

- Woningen met kap, geen-, of eventueel een beperkt aantal platte daken
- Kapverdieping als woonverdieping
- Variatie in dakvormen, maar tevens niet te druk qua vormgeving. Variatie door bijvoorbeeld draaiing van kaprichting
- Kopgevels met gevelopeningen en extra aandacht voor detaillering middels bijvoorbeeld siermetselwerkbanden
- Aan de zijde van de A.H. Kooistrastraat kan de goothoogte ook laag (eerste of tweede verdiepingsvloer) beginnen.

Het merendeel van de participanten had een voorkeur voor bebouwing met een kap. Daarbij is de kap zodanig vormgegeven dat er op deze verdieping ook werkelijk gewoond kan worden. Dat betekent een wat hogere kap, aangevuld met dakkapellen die evenwichtig zijn verdeeld over het dakvlak.
Ook bij de dakvorm wordt een rustige uitstraling belangrijk gevonden; geen verschillende hellingshoeken en een regelmatige indeling. Afwisseling kan eventueel verkregen worden door de kaprichting af en toe te draaien.
Bij de kopgevels aan de A.H. Kooistrastraat en Muggenlaan worden gevelopeningen (ramen) en aandacht voor de metselwerkdetaillering genoemd.





Terugkoppeling atelier 2 – vormgeving en architectuur, september 2020
Aangewezen voorbeelden van wonen rond een dorpsplein





Terugkoppeling atelier 2 – vormgeving en architectuur, september 2020
Aangewezen voorbeelden van materialisatie, detaillering en kleurgebruik en van buitenruimtes bij de woningen

Wat vindt u belangrijk bij de materialisatie en kleurgebruik van het plan?

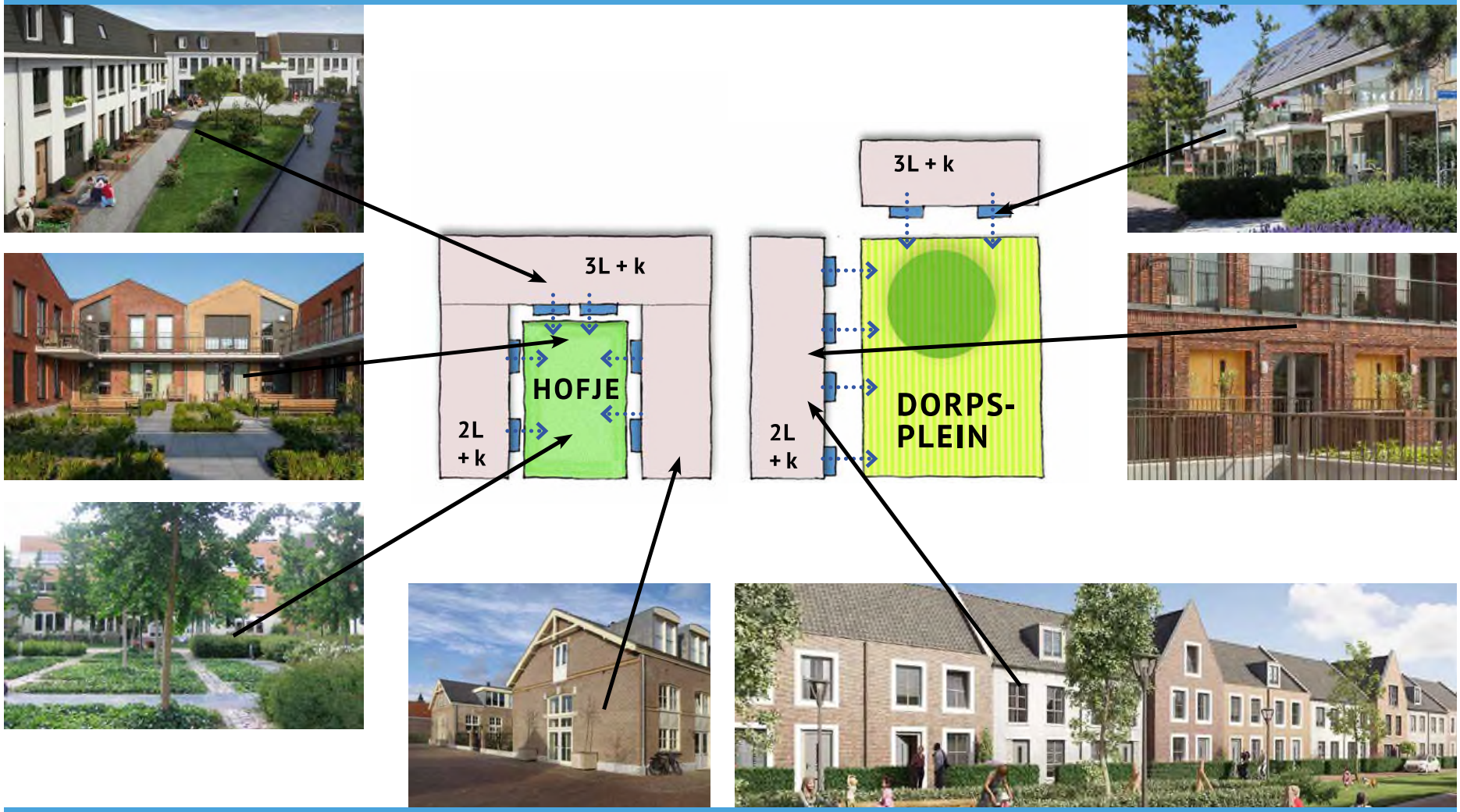
- (Afwisseling van) zacht rood/beige baksteen en stucwerk
- Geen hout (veel onderhoud), geen plaatmateriaal (niet passend bij het dorp)
- Metselwerkdetails
- Witte kozijnen en/of witte omrandingen

Als materiaal wordt unaniem benoemd het gebruik van een zacht kleur rode baksteen en wit stuc- of keimwerk. Een afwisseling van deze gevelmaterialen kan zorgen voor de gewenste variatie en ritmiek in de gevel.
Er wordt expliciet benoemd dat een houten gevel niet gewenst is omdat deze in de tijd gezien niet mooi verouderd en teveel onderhoud vergt.
Een zorgvuldige detaillering die passend is bij de dorpse uitstraling, zoals het gebruik van siermetselwerkbanden, is veel genoemd.

Wat vindt u belangrijk voor de buitenruimte van de woningen?

- Zicht op het hofje of het plein
- Geen zichtbare rommel op het balkon

Een goede buitenruimte wordt belangrijk gevonden. Voor de buitenruimte van de woningen wordt zicht op het hofje en zicht op het plein als belangrijkste aspect gezien. Dat betekend geen dichte balkonhekken. Daarentegen moet zicht op rommelige balkons vanaf de buitenruimte wel worden voorkomen.



Terugkoppeling atelier 2 – vormgeving en architectuur, september 2020
Beelden architectuur; wonen aan het hofje / wonen aan het dorpsplein
Aansluiten op uitstraling dorp en dorpscentrum

BIJLAGE 2 - DE MONUMENTALE PLATAAN



Pleidooi voor het behoud van de monumentale plataan

DE PLATAAN NIET KAPPEN MAAR KOESTEREN

Een door een dorpsbewoner, een 'bevriende tuinman' opgestelde brief over de plataan sprak erg aan. Hieronder een samenvatting van deze brief.
De plataan: niet kappen maar koesteren
De centrumlocatie van Nieuwveen gezien door het "oog van de Plataan".

Mag ik mij even voorstellen? Mijn geschatte leeftijd is tussen de 80 en 100 jaar. De naam is Plataan. Een tuinman heeft mij met enkele bewoners samen geplant in de binnentuin van de Johannes Stichting. Toen de Stichting verhuisde naar Zwammerdam werden de gebouwen gesloopt. Ik bleef alleen als boom over op een kale vlakte.
In de loop der jaren ben ik flink gegroeid, mijn stam heeft een doorsnede van één meter en mijn kroon een spanwijdte van ruim 15 meter. Als het zomer is zorgen mijn ongeveer twintig centimeter grote bladeren voor veel schaduw. Dit "behaarde" blad vangt veel stof op uit de lucht.
Het schijnt dat er in Zuid Frankrijk op karakteristieke dorpspleintjes platanen geplant worden. Men geniet daar in de schaduw van een goed glas wijn en speelt jeu de boules.

Gelukkig dat er weer gebouwd gaat worden. Veel inwoners hebben de ingebrachte ideeën kunnen bespreken. Ook de mogelijkheid tot het behoud van de plataan.
Hierbij nog wat ideeën en wetenswaardigheden die tot nadenken kunnen stemmen:

- Deze boom is door de Gemeente uitgeroepen tot een monumentaal beschermde boom
- We kunnen genieten van een boom die ver in de vorige eeuw is geplant
- Door zijn grootte, vorm en plaats op het dorpsplein kan hij voor verbinding zorgen tussen de inwoners van Nieuwveen
- In de steeds warmer wordende zomers is schaduw heel belangrijk
- Voor de vogels is deze boom een geweldige plek als rust- en slaapplaats
- Een boom van deze omvang produceert veel zuurstof voor mens, plant en dier.

De Plataan dankt u voor uw aandacht.

VERSLAG VOOROVERLEG ERFGOEDCOMMISSIE

De Centrale Erfgoedcommissie Stichting Dorp, Stad en Land verzorgd sinds 2020 de rol van erfgoedcommissie voor de Gemeente Nieuwkoop. Het concept van dit stedenbouwkundig plan / inrichtingsplan / beeldkwaliteitsplan is aan deze commissie voorgelegd. Het verslag van het vooroverleg met de Erfgoedcommissie is hierbij opgenomen.

DORP STAD & LAND

ADVISEURS RUIMTELIJKE KWALITEIT
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl

datum : **18 december 2020**
ons kenmerk : **NKP20-0010 2**

ERFGOEDADVIES op verzoek van de gemeente **Nieuwkoop** over het ondervermeld bouwplan:

betreft	: vooroverleg beschermd dorpsgezicht
nummer gemeente	:
omschrijving werkzaamheden	: Centrumplan Nieuwveen
adres	: , 2441DD, Nieuwveen
monumentenstatus	: vooroverleg beschermd dorpsgezicht
datum vergadering	: 14 december 2020
erfgoedadviseur	: A.M. van den Bulk MA

De Centrale Erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk erfgoedbeleid, de publicatie '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) en de Technische Criteria planbeoordeling monumenten (DSL, 2006).

Vooraf
Voor de Centrumlocatie Nieuwveen is een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan opgesteld. De nieuwbouwlocatie is gelegen binnen het gemeentelijk beschermde gezicht van Nieuwveen.

Bij de behandeling zijn de architect, opdrachtgever en gemeente aanwezig. De architect presenteert de historisch ruimtelijke analyse en geeft een toelichting hoe het stedenbouwkundig plan hierop aansluit en welke wijzigingen zijn aangebracht naar aanleiding van het vorige advies van de erfgoedcommissie d.d. 1 december 2020 (NKP20-0010-1).

Conclusie
De commissie is in principe akkoord met het voorstelde stedenbouwkundig plan.

Motivering

Stedenbouwkundig plan
De commissie is positief over de gepresenteerde heldere en zorgvuldige historisch ruimtelijke analyse en de wijze waarop deze is aangewend om de nieuwbouw in te passen in het historisch lint. De analyse en daarmee aangebrachte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zorgen voor een betere en logische aansluiting van de nieuwbouw op de omgeving. De inpassing van de historische wetering in het stedenbouwkundig plan als verwijzing naar een historisch landschappelijke situatie, draagt bij aan schaalverkleining en accentuering van de kavelrichting. De dubbele bomenrij aan het plein bij de A.H. Kooistrastraat zorgt voor voldoende massa, en voldoet daarmee aan de vraag van de commissie naar een duidelijke begrenzing van het plein. De architect doet aanvullend de toezegging dat de woningen op de koppen georiënteerd worden op de A.H. Kooistrastraat. Het stedenbouwkundig plan laat dat op dit moment nog niet zien. De commissie ziet dit graag nader uitgewerkt in een volgend stadium van het proces.

ADVISEURS RUIMTELIJKE KWALITEIT
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl

Aan de eerdere opmerkingen van de commissie is daarmee voldoende tegemoet gekomen en er wordt in voldoende mate aansluiting gezocht bij de waarde van de historisch ruimtelijke structuur van het gemeentelijk beschermd gezicht van Nieuwveen.

Voor de nadere uitwerking vraagt de commissie nog aandacht voor de volgende aspecten:

- Het terugbrengen van de structuur van de wetering biedt mogelijkheden om het verhaal van de plek en de aansluiting op het landschap te verbeelden, bijvoorbeeld in de bestrating, door middel van goten (water) en eventueel informatieborden.
- Geadviseerd wordt het parkeren aan de achterzijde van het plan lager te leggen, zodat de zichtlijn van de toekomstige bewoners hier overheen geleid wordt naar het achtergelegen landgoed Ursula.
- Het toepassen van volwassen bomen, in plaats van jonge bomen, komt de kwaliteit van het plein ten goede.

Beeldkwaliteitsplan
De architect geeft een aanvullende toelichting op het beeldkwaliteitplan, toegespitst op de balkons.
De commissie adviseert de architect nog eens kritisch naar de omschrijving en de referentiebeelden te kijken in het beeldkwaliteitsplan, om te bepalen of deze uiteindelijk zullen leiden tot het gewenste beeld en de kwaliteit van de nieuwbouw. De commissie begrijpt dat inpandige balkons op dit moment niet haalbaar zijn; zij heeft in dat geval een sterke voorkeur voor het toepassen van half inpandige balkons. Gevraagd wordt de mogelijkheden hiervoor nader te onderzoeken.

De commissie ziet het plan graag tegemoet in een volgende fase.

Namens de erfgoedcommissie,
A.M. van den Bulk MA