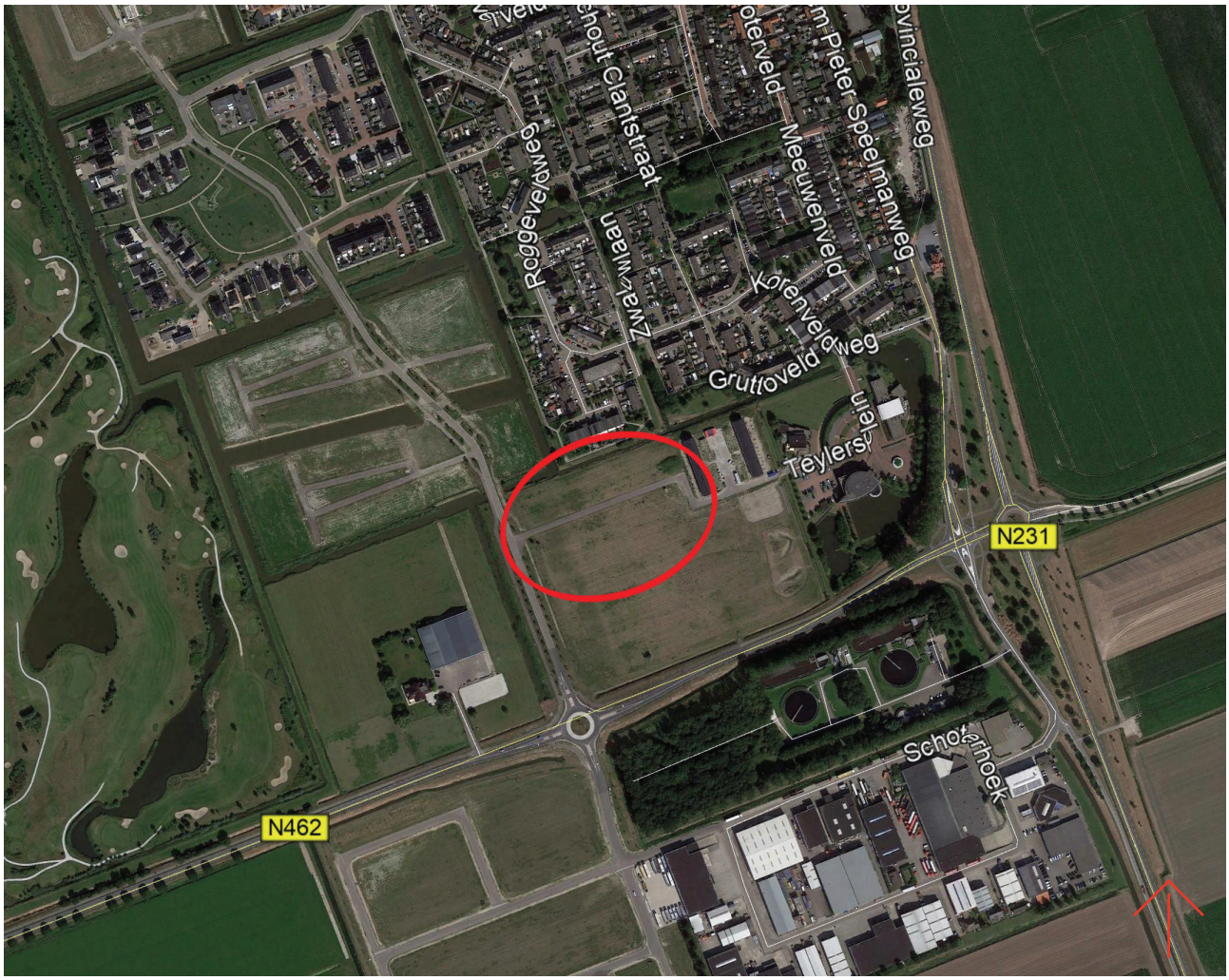
VOLLMER &
PARTNERS
stedebouw en landschap



Stedenbouwkundig plan
Teylerspark II te Nieuwveen

Gemeente Nieuwkoop
1 juni 2021
2604-220

Inleiding



De gemeente Nieuwekoop wil de locatie Teylerspark fase 2 en het nieuw in te richten park ten zuiden van Teylerspark in Nieuwveen ontwikkelen.

De locatie is gelegen aan de zuidrand van Nieuwveen. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door een brede sloot en de bestaande woningen aan de Weegbree. Aan de oostzijde ligt Teylerspark fase 1 met daarachter het Teylersplein met o.a. het gemeentehuis en de huisartsenpraktijk. De zuid- en westkant van het plangebied worden begrensd door de planologische mogelijkheden. Deze bestaan uit de bebouwingscontour uit het provinciale omgevingsplan aan de westzijde en de hindercontouren vanuit de waterzuivering, die ten zuiden van de Schilkerweg ligt, de hogedrukaardgasleiding evenwijdig aan de Schilkerweg en het verkeerslawaai van de Schilkerweg zelf.

In de toekomst zal Teylerspark II liggen aan het nieuwe park dat ten zuiden van het plangebied ingericht zal worden.
Het programma voor Teylerspark II bestaat voornamelijk uit woningen voor starters, kleinere studio's en appartementen in de categorie goedkope koop, aangevuld met enkele iets grotere grondgebonden woningen.
De ontsluiting zal via de Laan der Verwondering lopen, die ten westen van het plangebied ligt.

Gezien de ligging van de locatie is het vooral een uitdaging om naast een prettige woonomgeving, een goede overgang van landschap naar bebouwing te maken. Het park zal hierbij een belangrijke rol spelen.

Ontwerp



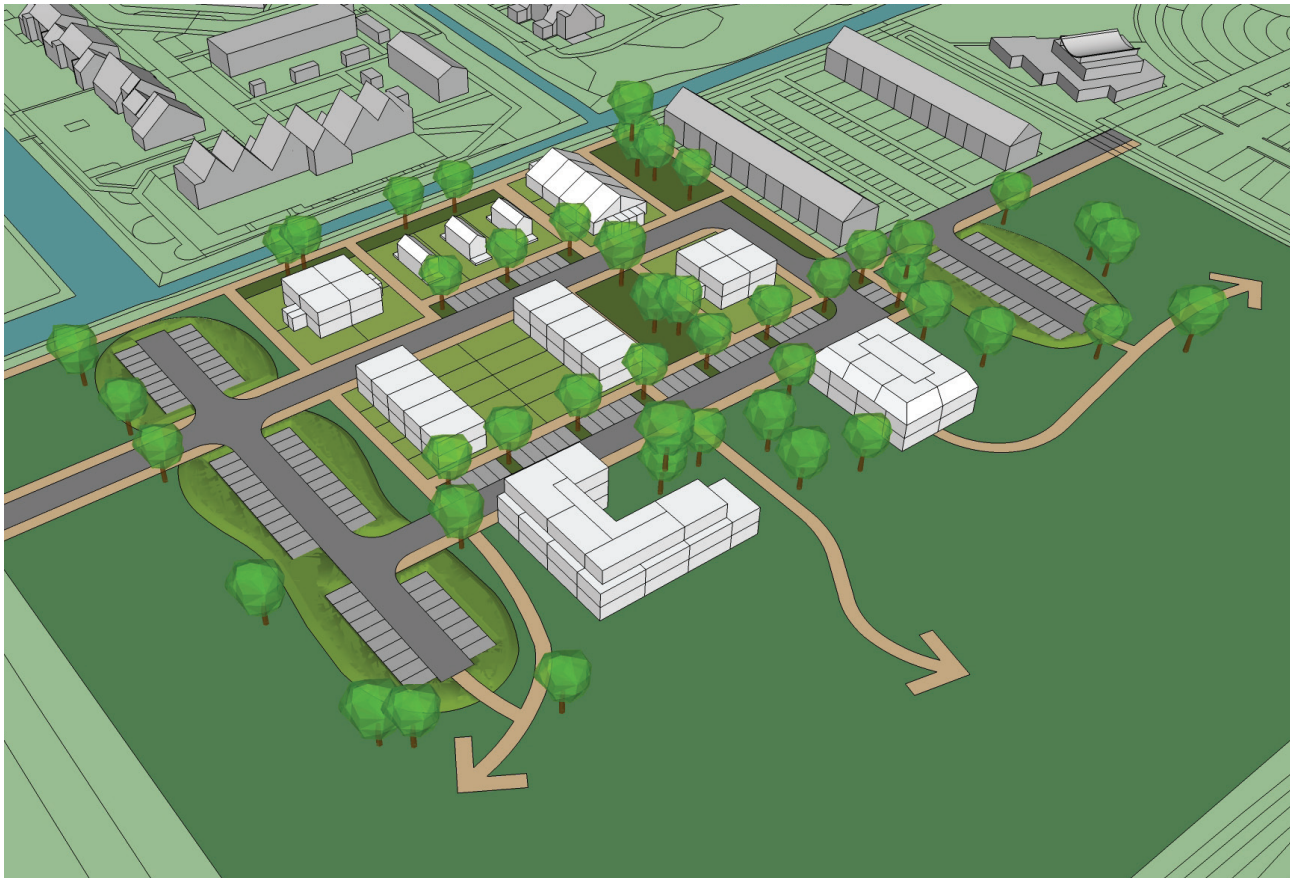
In het ontwerp wordt het park het woongebied binnen getrokken. Hierdoor ontstaat er een woongebied met veel lucht en ruimte voor groen. De opzet van het plan, met de richting van de woningen en wegen, volgt de orthogonale structuur van het polderlandschap en sluit zo aan op de omgeving.

De bebouwing bestaat uit een mix tussen appartementen, kleinschalige grondgebonden woningen als tiny houses en rug-aan-rugwoningen en wat grotere grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen en kwadrantwoningen.
De overgang tussen de bestaande woningen van de Weegbree en Teylerspark I wordt gevormd door lage bebouwing, richting het park zijn de grotere bouwmassa's van de appartementen gesitueerd.

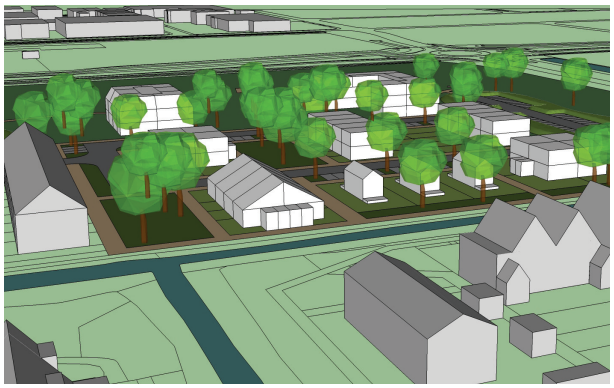
De bestaande weg naar Teylerspark I vormt de ontsluiting voor Teylerspark II, aangevuld met een lus om het zuidelijk deel van het plangebied te ontsluiten.
Het parkeren is deels binnen het plangebied langs de wegen opgelost en deels in een aantal parkeervakken buiten het plangebied.

- grondgebonden woningen
- appartementen
- tuin
- groenstrook
- park
- haag
- voetpad
- rijweg
- parkeren
- talud om parkeerplaatsen

Ontwerp 3D



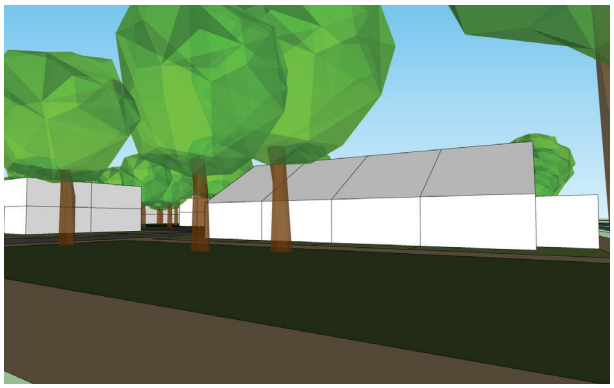
Vogelvlucht vanaf zuidzijde vanuit park



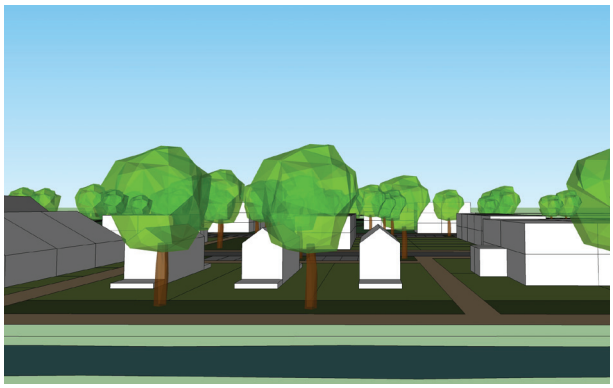
Vogelvlucht vanaf Akkermunt



Vogelvlucht vanaf noordzijde, richting Teylersplein



Zicht vanaf Teylerspark I



Zicht vanaf Weegbree

Programma



Het programma voor Teylerspark II bestaat uit:

Tiny houses	3
Rug-aan-rugwoningen	8
Appartementen 7-spanner	15
Appartementen 8-spanner	17
Subtotaal kleine woningen	*43*
Tweelaagse rijwoningen	10
Kwadrantwoningen	8
Subtotaal grotere woningen	*18*
Totaal woningen	61

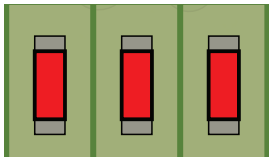
De tiny houses bestaan uit één laag met een kleine kap. De rug-aan-rugwoningen worden in één laag met kap uitgevoerd. De appartementen bestaan uit drie lagen, waarbij de derde laag ofwel terugliggend is, ofwel de appartementen in de kap uitgevoerd worden. De bergingen van de appartementen komen inpandig op de begane grond (in plaats van ca. 3-4 appartementen). De rijwoningen hebben een beuk-maat van 5,4 m en bestaan evenals de kwadrantwoningen uit twee lagen zonder kap.

Door aan de noordzijde te kiezen voor rug-aan-rugwoningen, tiny houses en kwadrantwoningen ontstaan er geen achterkantsituaties naar de bestaande woningen, deze woningen hebben alleen voor- en zijtuinen. Door de hoogte van twee lagen of één laag met kap is er niet veel beschaduwing of inkijk voor de bestaande woningen.

Het midden van het plangebied bestaat uit twee blokken rijwoningen en kwadrantwoningen. Ook hier zijn de woningen met de voor- en zijkanten naar het openbaar gebied gericht. De brede groenstrook tussen de woningen brengt het park verder het plangebied in.

Aan de zuidzijde staan twee appartementen-gebouwen in groen, met uitzicht over het park. Het park loopt door tot aan de gevels van de appartementengebouwen.
De tweelaagse rijwoningen vormen met de appartementengebouwen de nieuwe rand van de bebouwing van Nieuwveen.

Woningtypen kleine woningen

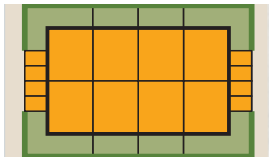


Tiny houses (3)
ca. 10 x 4 meter
ca. 39 - 43 m²

hoogte één laag eventueel met kleine kap
veranda en tuin rondom woning





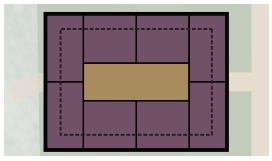


Rug-aan-rugwoningen (8)
ca. 7 x 6 meter
ca. 35 - 50 m²

hoogte één laag met kap
woningen liggen in punt van de kap met rug tegen elkaar
kleine tuin aan voorzijde







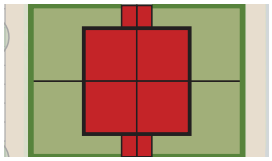
Appartementen met lift (15+17)
ca. 7,0 x 6,0 of 9 x 5 meter
ca. 35 - 50 m²

hoogte drie lagen, de derde laag is terugliggend bij een plat dak of wordt gevormd door appartementen in de kap
balkon of tuin op begane grond





Woningtypen grotere woningen

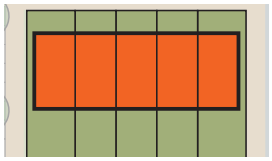


Kwadrantwoningen (8)
ca. 7 x 7 meter
ca. 80 - 85 m²

hoogte twee lagen, plat dak
woningen bestaan uit kwart van gebouw
tuin aan voor-en zijkant







Rijwoningen (10)
ca. 5,4 x 10 meter
ca. 80 - 85 m²

hoogte twee lagen, plat dak
voor- en achtertuin





Ontsluiting en parkeren



De bestaande weg naar Teylerspark I vormt de ontsluiting voor Teylerspark II. Deze weg wordt aangevuld met een lus om het zuidelijk deel van het plangebied te ontsluiten. Door deze lus is het plangebied in geval van calamiteiten van twee zijden bereikbaar. De woningen zijn via voetpaden toegankelijk. Deze voetpaden sluiten aan op het bestaande padennetwerk via een brug richting Akkermunt en op de trottoirs rondom Teylerspark I. Bij de ontwikkeling van het park zullen ze aansluiten op de padenstructuur in het park om daarmee een ommetje voor heel Nieuwveen mogelijk te maken.

Het parkeren is deels binnen het plangebied opgelost en deels in het parkdeel er buiten. Binnen het plangebied komen er parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg. Buiten het plangebied zijn er aan de oost- en westzijde meerdere parkeervakken ingetekend. Deze worden landschappelijk ingepast met een groene wal en kunnen zo opgenomen worden in het park.

Voor het parkeren is gerekend met 2,1 pp voor de appartementen, rug-aan-rugwoningen en tiny houses en 2,2 pp voor de rijwoningen en kwadrantwoningen.

Benodigd

43 x 2,1	90,3 pp
18 x 2,2	39,6 pp
Totaal	129,9 pp

Gerealiseerd

Binnen plangebied	41 pp
Buiten plangebied	89 pp
Totaal	130 pp



Referentiebeeld parkeren achter groene wal

Groen



Het park dat ten zuiden van Teylerspark II ligt wordt het plangebied ingetrokken en wordt daarmee onderdeel van de leefomgeving van de bewoners van Teylerspark II. De groene omgeving biedt ruimte voor speelaanleidingen en gelegenheid voor beweging en ontmoeting. Daarnaast biedt het ruimte voor klimaatadaptatie doordat groen en bomen verdamping en verkoeling bieden op warme dagen en er ruimte is voor infiltratie van (regen)water.

Door een groenstrook tussen de nieuwe woningen en de Weegbree op te nemen ontstaat er, samen met de brede sloot, een groene overgang naar de bestaande bebouwing. Door hier te kiezen voor een mix van groenblijvende heesters en gebiedseigen beplanting als bijvoorbeeld wilg en hazelaar ontstaat er een mooie buffer.

In het verlengde van het water langs de Akkermunt komt ook een groenstrook. Deze vormt de overgang naar de woningen van Teylerspark I en biedt ruimte voor een speelplek. Door hier geen bebouwing te plaatsen ontstaat er, ook vanuit de bestaande bebouwing van Nieuwveen, een doorzicht naar het achtergelegen park. Door voor de woningen van Teylerspark I die aan de ontsluitingsweg liggen een groenblijvende haag te planten wordt hinderlijke straling van koplampen van auto's voorkomen.

Tussen de parkeerplaatsen binnen het plangebied komt om de 4-5 plaatsen een boomvak. Dit draagt bij aan een groener straatbeeld. De parkeerplaatsen buiten het plangebied zullen omgeven worden door een groen talud. Hiermee domineren de auto's het beeld niet en worden de parkeerplaatsen opgenomen in het park. De taluds kunnen met een kruidenrijk grasmengsel en/of lage heesters beplant worden.

De bomen zoals deze op de tekening zijn aangegeven zijn indicatief, bij de verdere inrichting van het park en het opstellen van een inrichtingsplan zal de beplanting verder uitgewerkt worden. Er zullen daarbij zoveel mogelijk inheemse planten toegepast worden en beplanting die rijk is aan bloei en vruchtdragend is. Dit komt ten goede aan het insecten- en vogelbestand van het woongebied.

Bezonningsstudie

21 maart



9 uur



13 uur



17 uur

21 juni



9 uur



13 uur



17 uur

21 september



9 uur



13 uur



17 uur

21 december



9 uur



13 uur



16 uur

VOLLMER &
PARTNERS
stedebouw en landschap

adres
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon
033 285 1685

e-mail
info@vp.nl

website
www.vp.nl