

/ STEDENBOUWKUNDIG PLAN BUYTEWECH-NOORD



COLOFON

/ Stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord, 16 augustus 2019

/ Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop

/ Opdrachtnemer: Inbo



INHOUDSOPGAVE

1	/ INLEIDING	3
	/ WAAROM BUYTEWECH-NOORD?	4
	/ VLEKKENPLANNEN EN DUURZAAMHEID	6
	/ VLEKKENPLAN POLDER	7
	/ 5 PRINCIPES VOOR BUYTEWECH-NOORD	8
2	/ VAN VLEKKENPLAN POLDER NAAR STEDENBOUWKUNDIG PLAN	10
3	/ PRINCIPE 1 - EEN GEMENGDE WIJK MET EEN WONING VOOR IEDERE LEVENSFASE EN SITUATIE	18
	/ PRINCIPE 2 - LEVEN IN EEN DUURZAME OMGEVING	26
	/ PRINCIPE 3 - GOED BESTAND TEGEN KLIMAATVERANDERING	34
	/ PRINCIPE 4 - GOED EN VEILIG BEREIKBAAR	42
	/ PRINCIPE 5 - ZELFVOORZIENEND	54

INLEIDING

INLEIDING

Dit document bevat het stedenbouwkundig plan voor de uitbreidingswijk Buytewech-Noord te Nieuwkoop. Hierin wordt het ruimtelijk concept en stedenbouwkundige structuur vastgelegd.

Dit stedenbouwkundig plan is geen inrichtingsplan of bestemmingsplan. Het doel van het plan is het vastleggen van de hoofdstructuur van groen, water, wonen en infrastructuur. Die ruimtelijke regels vormen de basis voor het bestemmingsplan en geven aan wat de ontwikkelruimte is voor ontwikkelaars. Voor dat laatste aspect is het ook een inspiratie- en ambitiedocument. In dit stedenbouwkundig plan is dan ook nadrukkelijk geen verkavelingsplan opgenomen. Wel is er ter inspiratie een proefverkaveling opgenomen. Ook de referentiebeelden die zijn opgenomen zijn bedoeld ter inspiratie. De beelden tonen een staalkaart van mogelijkheden binnen de ruimte van het stedenbouwkundig plan.

PROCES

Vanaf februari 2019 is begonnen met het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Het meest in het oogspringende en misschien wel belangrijkste onderdeel in dit proces was het participatietraject met omwonenden en belangstellenden. Dit traject was een continuering van het traject dat in de eerste helft van 2018 is uitgevoerd. Tijdens de totstandkoming van dit stedenbouwkundig plan zijn participatieavonden georganiseerd, enerzijds om bewoners op de hoogte te houden van het proces, maar meer nog om bewoners mee te nemen in de verschillende afwegingen en om daarover input te vragen. Op 4 maart 2019 kregen omwonenden en belangstellenden tijdens een inloopavond een update over de stand van zaken, een toelichting op de ruimtelijke uitgangspunten en de mogelijkheid te reageren op verschillende sferen in de openbare ruimte. Op 13 en 15 mei zijn informatieavonden georganiseerd met tien korte presentaties over bijzondere woonvormen die een plek zouden kunnen krijgen in de toekomstige wijk. Bezoekers van de informatieavonden konden hun voorkeuren uitspreken via een online stelsysteem. Tot slot is het plan op 24 juni gelanceerd, waarbij omwonenden en belangstellenden weer de gelegenheid is gegeven op het plan te reageren.

Daarnaast is het plan tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente Nieuwkoop en ontwerp- en adviesbureau Inbo. De gemeente heeft het project integraal benaderd. Primair valt het project onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken (ROG), maar ook de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) is steeds nauw betrokken geweest in het ontwerpproces. Als middel in deze integrale benadering zijn verscheidene ontwerpessies georganiseerd om het plan te toetsen aan verschillende eisen en wensen.

LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel wordt inzicht gegeven in de achtergrond en voorgeschiedenis van de nieuwe woonwijk. In het tweede deel wordt de ruimtelijke opbouw van het stedenbouwkundig plan toegelicht. In het derde deel wordt een verdere uitwerking en toelichting van het plan gegeven op basis van vijf principes die leidend zijn geweest in de planvorming.

Voor relevante thema's is het document voorzien van een globale indicatie van oppervlaktematen en andere maatgegevens.

WAAROM BUYTEWECH-NOORD?

Er is in de gemeente Nieuwkoop behoefte aan extra woningen. De meest recente behoefteberamingen (juni 2019) gaan uit van circa 1170 woningen voor de periode tot 2019-2025 en nog eens 740 woningen voor de periode 2026-2030. Met deze aantallen nieuwe woningen kan tegemoet worden gekomen aan de groeiende druk op de woningmarkt, die zich onder meer uit in stijgende koopprijzen en langere wachttijden voor een sociale huurwoning, en aan de veranderende bevolkingssamenstelling. Er komen meer eenpersoonshuishoudens en het aantal oudere inwoners dat langer zelfstandig thuis moet of wil wonen, neemt toe. De woningbouwprogramma's van de gemeente Nieuwkoop spelen hier op in, door te bouwen voor doelgroepen. Door in de dorpen de juiste woningen te bouwen kan vertrek van starters en doorstromers worden voorkomen, kunnen jonge gezinnen verder bouwen aan hun toekomst binnen de gemeente en wordt aan ouderen de kans geboden in hun eigen dorp te blijven wonen. Met de bouw van in totaal circa 1910 woningen levert de gemeente Nieuwkoop een bijdrage aan de regionale behoefte van circa 30.000 extra woningen (tot aan 2030) in onze regio Holland Rijnland.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat hoofdzakelijk in of aan grotere kernen nieuwe woningbouwprojecten ontwikkeld worden. Dit zijn kernen die beschikken over een breed voorzieningenaanbod (zoals: winkels, recreatie, sport, onderwijs, zorg en openbaar vervoer). Het doel van dit beleid is om het voorzieningenniveau in deze dorpen op peil te houden of te versterken, hetgeen ook weer ten goede komt aan de inwoners van de kleinere kernen. Nieuwkoop is, samen met Ter Aar, Nieuwveen en Langeraar, een van die grotere kernen. Binnen de kern Nieuwkoop is Buytewech-Noord nog de enige grote uitbreidingslocatie die in aanmerking komt voor woningbouw.

Om te zorgen dat Buytewech-Noord goed aansluit op woonwensen, een eigen kwaliteit krijgt en rekening houdt met de directe omgeving, is vanaf eind 2017 intensief geparticipeerd met omwonenden, bewoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden. Dit participatieproces startte met een informatiebijeenkomst voor omwonenden. In totaal zijn er zeven bijeenkomsten, waaronder een excursie naar voorbeeldprojecten, georganiseerd in de periode januari tot en met mei 2018. Uitkomst hiervan waren drie vlekkenplannen, drie varianten voor de verduurzaming van de nieuwe woonwijk en een voorkeur vanuit de samenleving voor zowel een van de vlekkenplannen als een van de varianten voor duurzaamheid. Deze voorkeur is door het gemeentebestuur overgenomen in de definitieve besluitvorming over het verder ontwikkelen van Buytewech-Noord.

In 2019 is het participatieproces hervat met een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis (maart 2019). Vervolgens is de voorkeur voor bijzondere woonvormen gepeild en zijn twee informatiebijeenkomsten over de nieuwe woonvormen en het onderzoek naar verduurzaming in theater Kaleidoskoop (13 en 15 mei) georganiseerd. Het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd in Hoeve Rijlaarsdam (24 juni 2019), waar aanwezigen uiteraard ook nog in de gelegenheid zijn gesteld te reageren. In 2019 heeft een bestuurlijke begeleidingscommissie, zoals ook het geval was in 2017/2018, de procesgang gevolgd op het 'van buiten naar binnen werken', het beleid om bewoners actief te betrekken bij beslissingen die worden genomen in de gemeente.

**/ ER IS INTENSIEVE
BETROKKENHEID VAN
OMWONENDEN EN
BELANGSTELLENDEN**





EERSTE FASE

In de eerste fase van het participatieproces, tussen eind 2017 en mei 2018, is aan belangstellenden gevraagd aan te geven wat de sfeer en structuur van de nieuwe woonwijk moet zijn. Men is gevraagd hoe het groen, water en Park Buytewech een goed onderdeel van de nieuwe woonwijk en de kern Nieuwkoop moet worden, maar ook hoe omgegaan moet worden met het autoverkeer en wat voor ambitie men heeft ten aanzien van verduurzaming. Zoals gesteld zijn hier zeven bijeenkomsten voor georganiseerd, die uiteindelijk hebben geresulteerd in drie vlekkenplannen (Brink, Hofjes en Polder) en drie varianten voor de verduurzaming van de nieuwe woonwijk (Basis, Midden, Top). Uitgangspunt voor zowel de vlekkenplannen als de verduurzaming vormde een startnotitie met inhoudelijke en procesmatige aandachtspunten vanuit het gemeentebestuur.

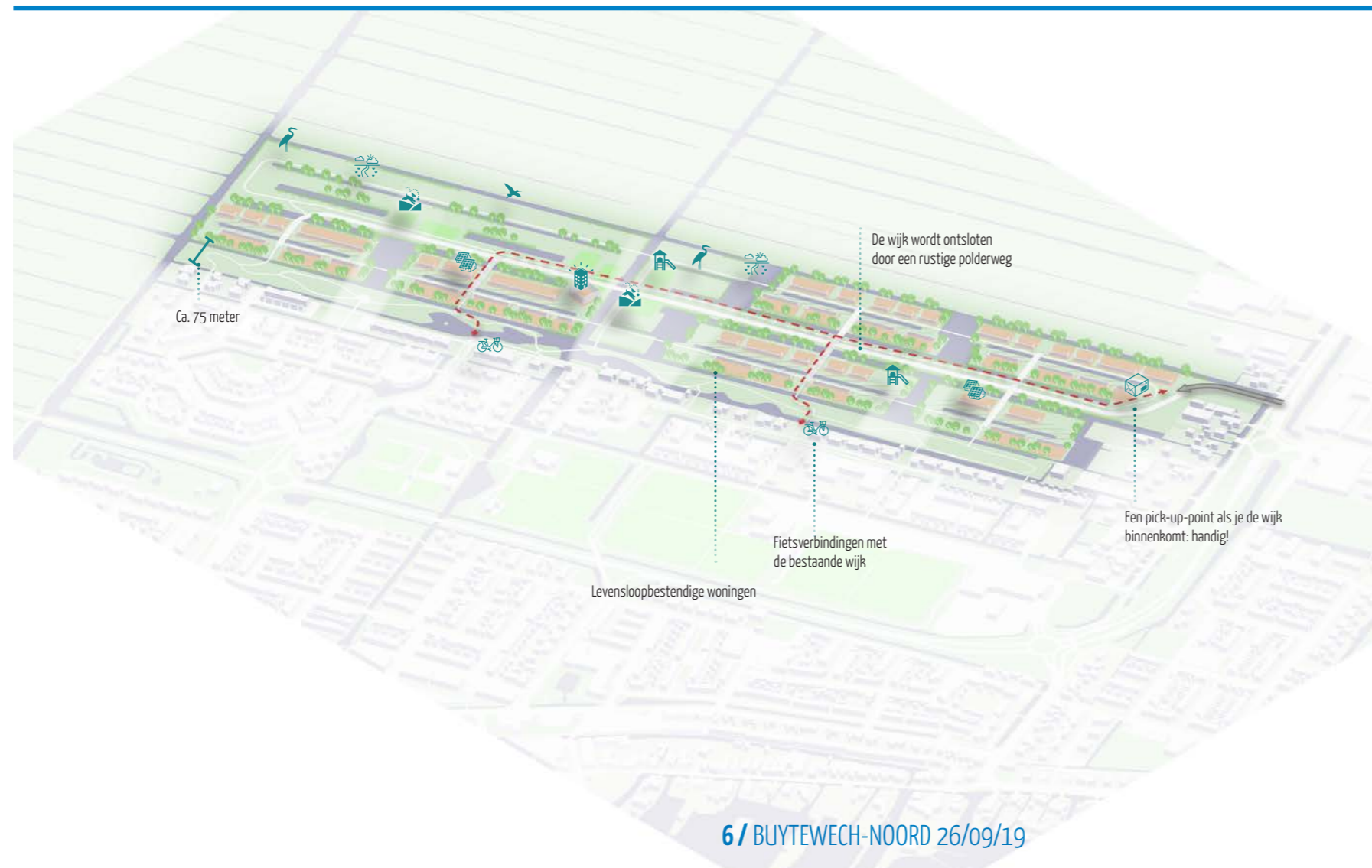
Het gekozen vlekkenplan 'Polder' ademt de voor Nieuwkoop kenmerkende structuur van polders en sloten uit. Langs de sloten zou een variatie aan woningen kunnen komen, zoveel als mogelijk met een tuin aan het water. Om te zorgen voor een kleinschalige uitstraling zouden de woningen op een soort

eilanden komen te liggen, omringd met groen en verbindingen voor voetganger en fiets. Buytewech-Noord zou een directe ontsluiting krijgen op de N231 voor auto's. Deze route loopt van oost naar west door de hele wijk heen en krijgt de sfeer en uitstraling van een landelijke polderweg.

Voor de verduurzaming van de woningen en woonwijk zijn drie varianten, in oplopend ambitieniveau, opgesteld. In zowel de basis-, midden- als topvariant is ingezet op een integrale duurzaamheidsaanpak. Dat houdt in dat rekening gehouden wordt met energie en warmte, groen en water, kringlopen en de meer sociale kant van duurzaamheid (samen leven, samen delen).

Het vlekkenplan 'Polder' (zie onder) en duurzaamheidsambitie 'Midden' (zie rechts) hadden de voorkeur.

/ VLEKKENPLAN POLDER



Middenvariant

ZELFVOORZIENEND

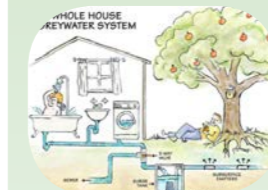


Individueel of collectief warmtesysteem



Verbruik gelijk aan eigen opgewekte energie

GRIJSWATERSYSTEEM



Benutten van regen- en grijswater



Regen- en grijswater zuiveren in helofytenfilter

HERGEBRUIK PRODUCTEN EN MATERIALEN



Zelf compost maken



Woningen bouwen met circulaire materialen. Hergebruik van materialen in de openbare ruimte

VOORZIENINGEN



Plek waar pakketten worden opgehaald



Begeleid wonen met ontmoetingsruimte voor de wijk

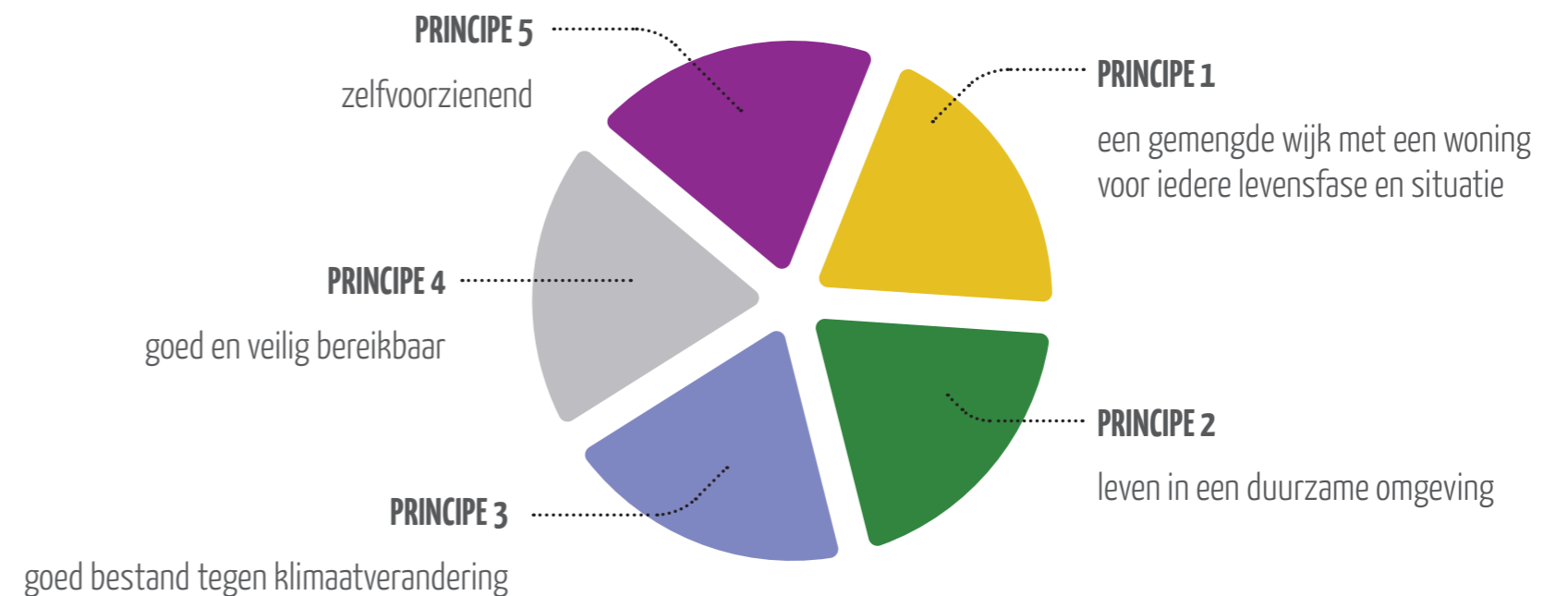
5 PRINCIPES VOOR BUYTEWECH-NOORD

Nadat op basis van de voorkeuren het vlekkenplan 'Polder' en de middenvariant voor verduurzaming is gekozen heeft de gemeente Nieuwkoop dit verder uitgewerkt in vijf principes. Met deze principes is, ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundig plan, een extra houvast geboden. Of, zoals dit in de onderbouwing ervan gesteld is, de vijf principes vormen een tussenstap die nodig is voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De vijf principes zijn gelijkwaardig aan elkaar.

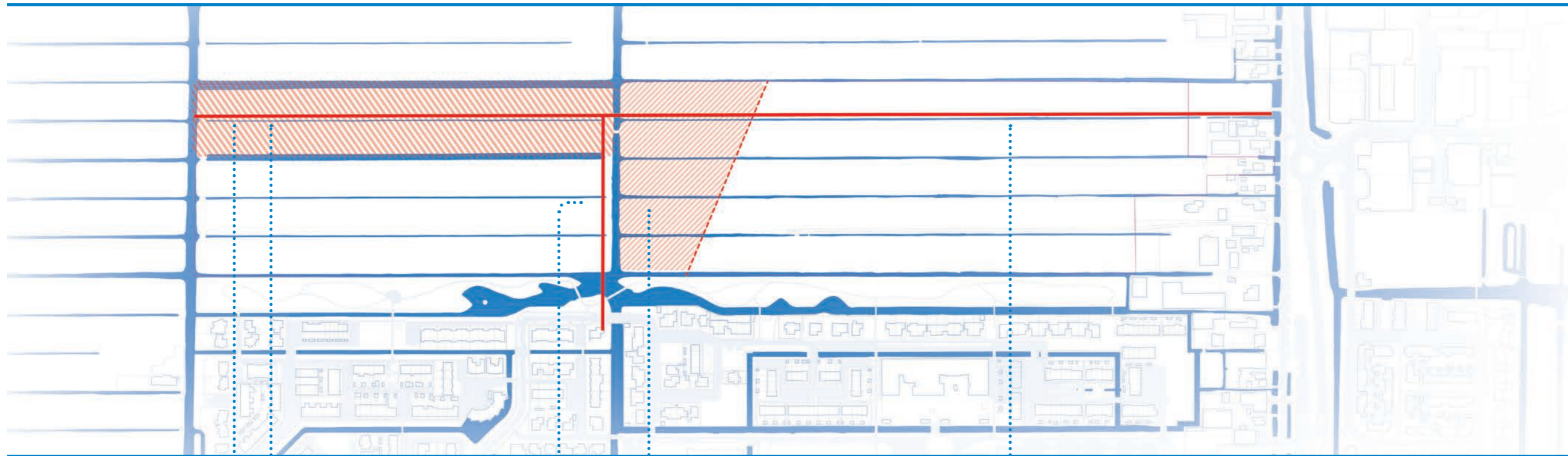
Als principes zijn geformuleerd:

1. Een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie, met bijzondere aandacht voor doelgroepen en hierbij passende woonvormen en woonmilieus, de beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen als jongeren, starters, ouderen en spoedzoekers, bijzondere woonvormen en een fasering die aansluit bij de woonwensen/behoefte.
2. Een gezonde wijk met zo min mogelijk uitstoot. Leven in een duurzame omgeving, met bijzondere aandacht voor de verbetering van biodiversiteit, de oevers, slootranden en profielen, watercompensatie, een bloemrijke omgeving, spelen en ontmoeten.
3. Goed bestand tegen klimaatverandering, met bijzondere aandacht voor waterwerking en infiltratie, hittestress en temperatuurverlaging, droogte, bodemdaling, afvalwater en wegprofiel.
4. Goed en veilig bereikbaar, met bijzondere aandacht voor de verkeersafwikkeling van auto's en fietsers.
5. Zelfvoorzienend, met bijzondere aandacht voor verwarmen en koelen, zonnestroom, duurzaam bouwen, opladen en energiedelen en de veranderende ondergrondse infrastructuur.

Deze vijf principes zijn richtinggevend voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn deze vijf principes de grondslag geworden voor aanvullende expertise. Tevens zijn de vijf principes de grondslag geweest om tot een nadere uitwerking van doelgroepen en hierbij passende woningen (type, segment, prijsklasse) te komen.



RESTRICTIES VOOR HET BOUWEN



/ 20 Ke contour; geen bebouwing en geen bewoning toegestaan

/ persleiding Hoogheemraadschap van Rijnland (AV - 081 - 00001_24)

/ 20 Ke contour; wel bebouwing toegestaan, geen woningbouw

/ persleiding PVC Ø200

/ persleiding; geen bebouwing mogelijk op 2,5 meter vanaf het hart van de leiding, oftewel een bebouwingsvrije strook van 5 meter breed

/ persleiding Hoogheemraadschap van Rijnland (AV - 081 - 00001_24)

/ persleiding PVC Ø200

VAN VLEKKENPLAN POLDER NAAR STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van de vijf principes uit het vorige hoofdstuk is een stedenbouwkundig plan ontworpen dat recht doet aan de wensen van toekomstige bewoners, omwonenden en de gemeente. De ambities en wensen die zijn uitgesproken bij het vlekkenplan 'Polder' zijn geconcretiseerd in heldere en controleerbare ruimtelijke uitgangspunten.

Voor het vlekkenplan 'Polder' is de omgang met het omliggende polderlandschap natuurlijk van groot belang. Hoe kan in het stedenbouwkundig plan het landschap leidend zijn? Welke betekenis heeft het polderlandschap voor de nieuwe woonwijk als het gaat om woonkwaliteit en stedenbouwkundige structuur? Hoe wordt een agrarisch landschap; landschap om in te wonen?

Voor het maken van het stedenbouwkundig plan heeft de polder drie betekenissen. In de eerste plaats is de polder cultuurhistorisch van belang. Polder Nieuwkoop is een droogmakerij uit de 17de eeuw. De polder is gemaakt met het oog op agrarische productie en heeft een voor die tijd en functie kenmerkende opbouw, bestaande uit relatief brede vaarten, strakke ontginningsdijken en een regelmatige slotenverkaveling. Duidelijk anders dan de veenontginningen die ook veel rondom Nieuwkoop te vinden zijn.

In de tweede plaats heeft het polderlandschap ook een recreatieve functie. De polder is onderdeel van het Groene Hart en in de omgeving wordt veel gefietst en gewandeld. Met name de omgeving van de Nieuwkoopse Plassen is een populair recreatiegebied, maar ook de openheid van de droogmakerij heeft recreatieve waarde.

Tot slot biedt de polder ook ruimte voor natuur.

Het landschap kan alleen leidend zijn als deze drie aspecten voldoende tot hun recht komen in het plan. Maar een agrarische verkaveling stelt hele andere eisen dan een verkaveling voor wonen. Daarom moet gezocht worden naar een manier om een herkenbaar polderlandschap te maken, waarin het toch fijn wonen is. Daarom zijn de kenmerkende slootjes een kwartslag gedraaid. Buytewech-Noord wordt zo een minipolder binnen de polder Nieuwkoop. Compleet met ontginningslint en een slotenverkaveling haaks op het lint. Het ontginningslint vormt tegelijkertijd een recreatieve route en een doorgaande groene structuur dwars door de nieuwe wijk.

Het tweede ruimtelijke uitgangspunt is een groter park Buytewech. De gedeelten van het plan waar niet gebouwd mag worden (zie kaart op pagina 9) wordt naar de wens van bewoners ontworpen als een volwaardig park met een hoge gebruiks- en natuurwaarde.

De groene polderweg is het derde ruimtelijke uitgangspunt. De polderweg is de ontsluitingsweg voor de wijk: het woonprogramma en de voorzieningen zijn aan deze weg opgehangen. De vormgeving en betekenis van de weg is dus van groot belang, niet in de laatste plaats vanwege de recreatieve en ecologische functie.

Door het park en de polderweg wordt het plan in drie deelgebieden verdeeld. De deelgebieden vormen een schakel in de programmering van de wijk en bepalen welke keuzes er worden gemaakt als het gaat om dichtheid, maar ook in het organiseren van collectieve (duurzaamheids-)voorzieningen.

De drie deelgebieden zijn weer verdeeld in kleinere buurtjes. Dit is een direct gevolg van de landschappelijke slotenverkaveling die de deelgebieden doorsnijdt. De buurtjes hebben een kleine schaal: met minder sloten in de wijk wordt het plan al snel 'log' en is het plan niet meer herkenbaar als polder in de polder. De buurtjes vormen het sociale hart van de wijk. Toekomstige bewoners kunnen elkaar er altijd vinden.

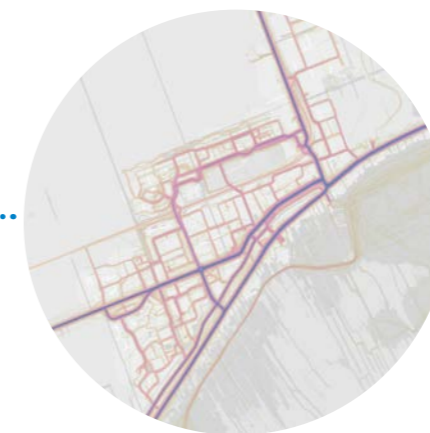
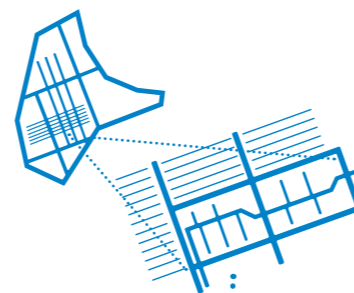
Op de rechterpagina is het stedenbouwkundig plan uitgebeeld met daaronder een opsomming van de ruimtelijke uitgangspunten. Op de hierop volgende pagina's zijn achtereenvolgens het stedenbouwkundig plan op groot formaat en een mogelijke ruimtelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan afgebeeld.

In deel 3 van dit document, vanaf pagina 16, wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht in vijf hoofdstukken op basis van de vijf principes. De kaart op de rechterpagina wordt hierbij uitgesplitst in vijf verschillende kaartlagen, voor elk principe een.

/ LANDSCHAPPELIJKE WAARDE



/ cultuurhistorische waarde; de historische vorm, functie en kenmerken van polder Nieuwkoop zijn van betekenis voor de structuur van de wijk



/ recreatieve waarde; de manier waarop het landschap wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden geeft ontwerpaanleiding voor het introduceren van een nieuwe route, als schakel tussen bestaande netwerken

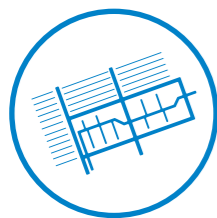


/ natuurwaarde; de eigenschappen van het landschap, zoals bodem, ecologie en waterhuishouding worden verweven in de nieuwe wijk

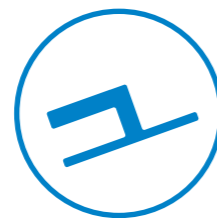
STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART

/ LANDSCHAP
LEIDEND/ GROTER PARK
BUYTEWECH/ GROENE
POLDERWEG/ DRIE
DEELGEBIEDEN

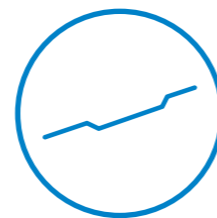
/ BUURTJES



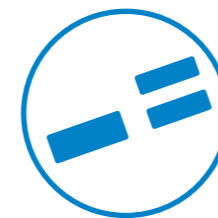
/ Het polderlandschap is leidend voor de ruimtelijke indeling. De polderverkeveling voegt in het plan identiteit en kwaliteit toe voor het wonen en verblijven. Er is veel aandacht voor klimaatverandering en biodiversiteit.



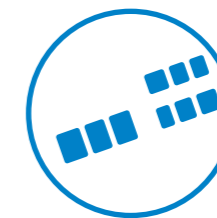
/ Het Park Buytewech wordt uitgebreid, zodat een aaneengesloten groene verblijfsruimte ontstaat.



/ De ontsluiting wordt een smalle, rustige weg met een landelijke uitstraling. De weg is onderdeel van een centrale groenstrook waar de hele wijk aan gekoppeld is. Het vormt tevens een verbinding met recreatieve routes (rondje Buytewech).

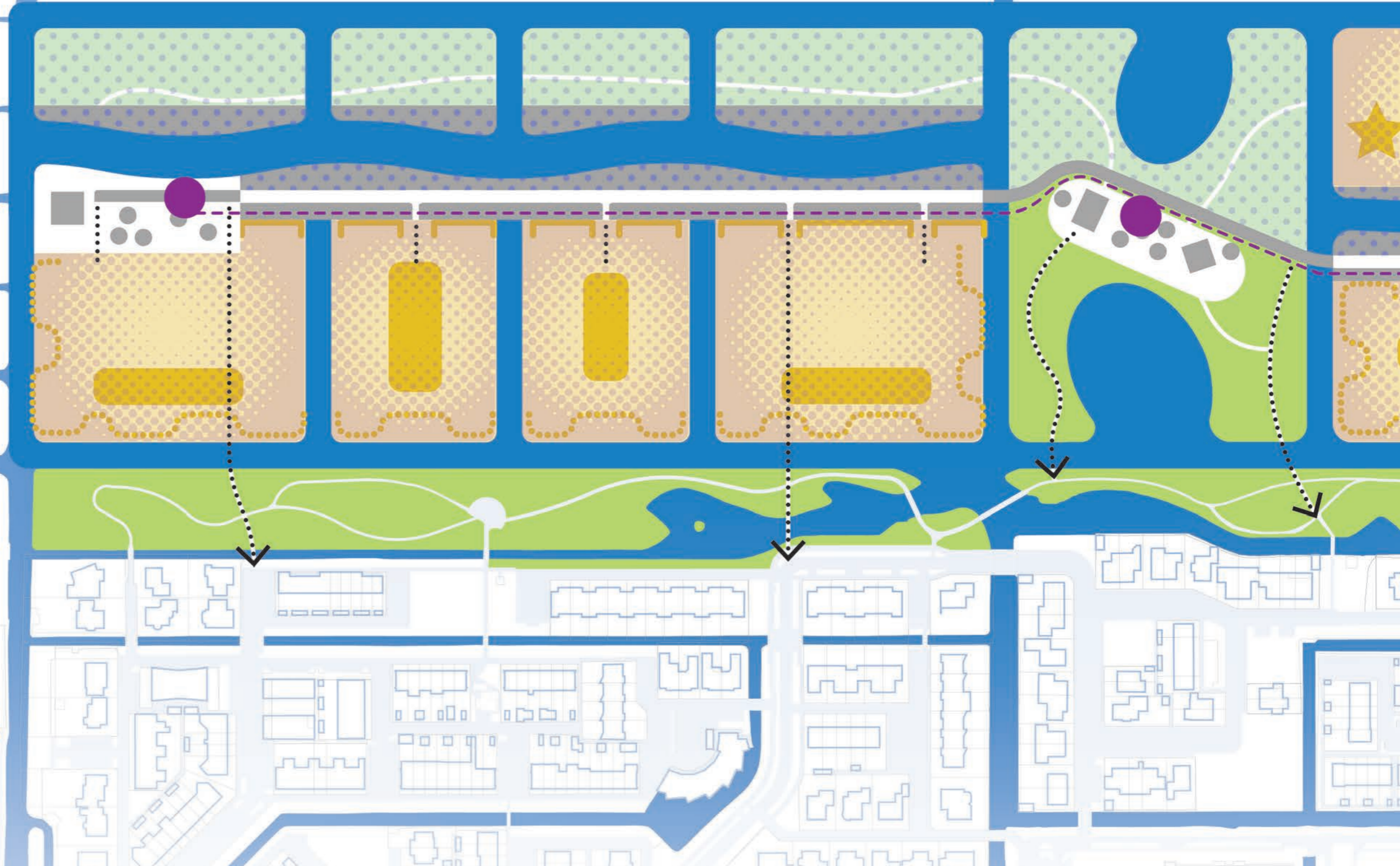


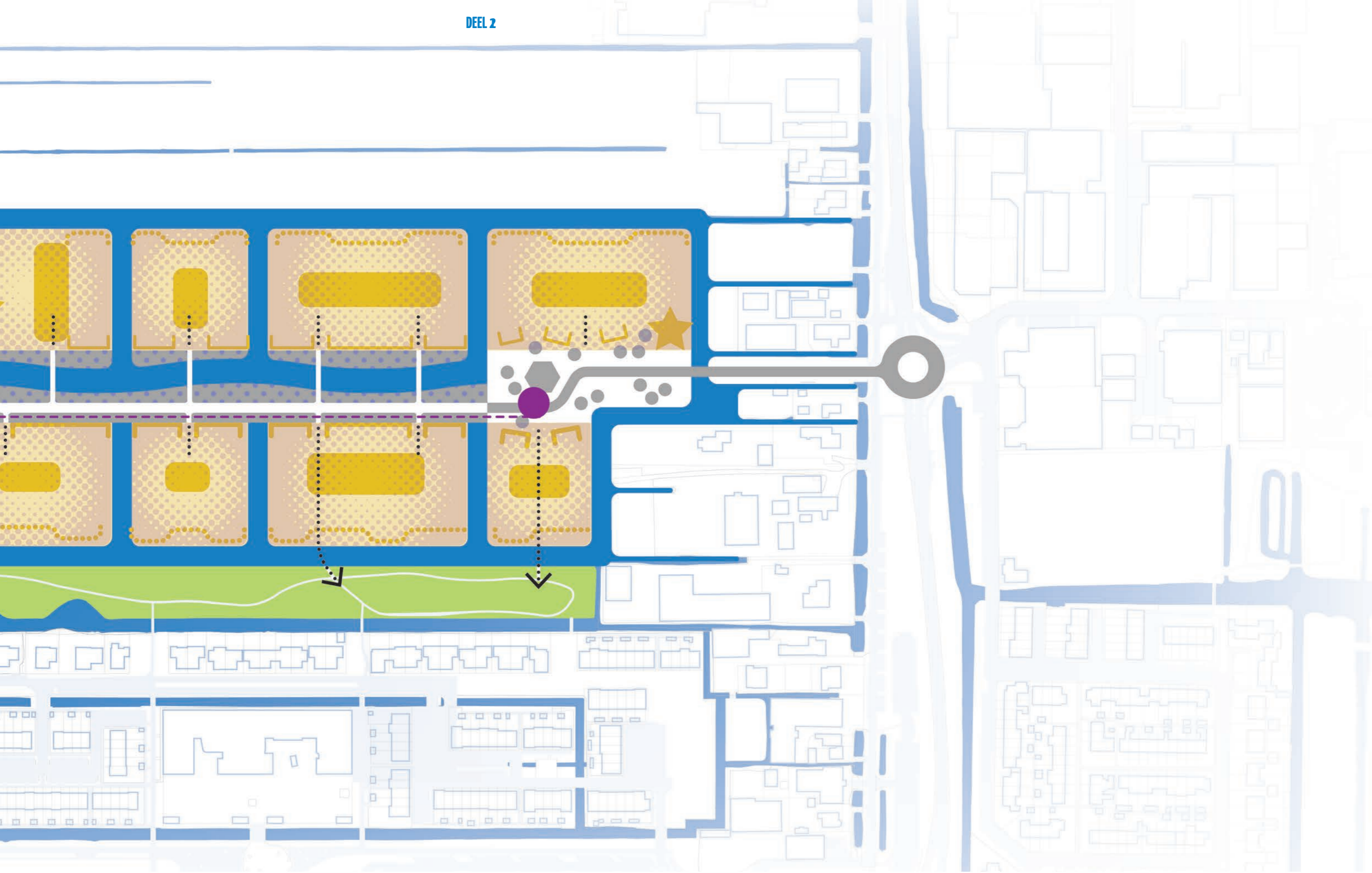
/ Er worden maximaal 230 (gemeentegrond) + 60 (private grond) woningen gerealiseerd verdeeld over drie deelgebieden, zodat een wijk met een lage dichtheid ontstaat (+/- 20 woningen per hectare).

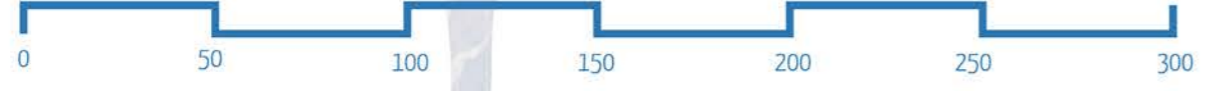


/ Er wordt ruimte gemaakt voor kleinschalige buurtjes. Er is veel aandacht voor doelgroepwonen. Door de open structuur blijft er ruimte voor zicht op het open landschap.

STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART

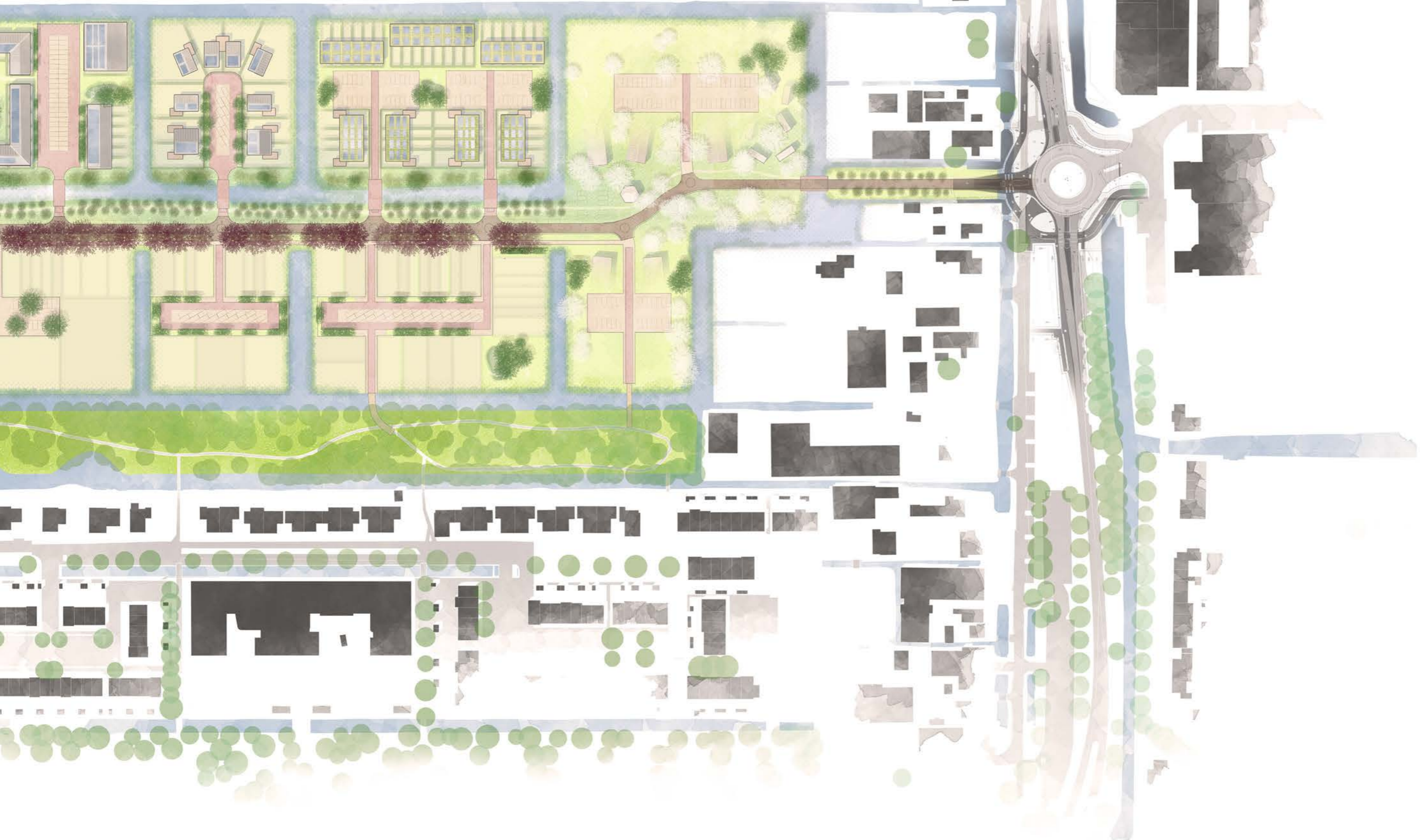


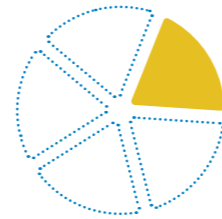




IMPRESSIE PROEFVERKAVELING

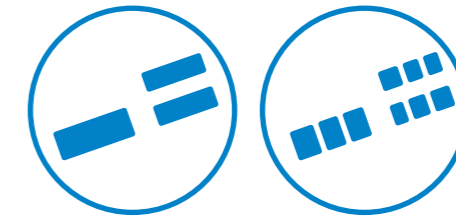
/ Het beeld op deze pagina's laat een impressie zien van een proefverkaveling en een proefontwerp voor het park. Het is een verkenning van de mogelijkheden binnen de ruimtelijke kaders van het stedenbouwkundig plan en geeft ondermeer een staalkaart voor parkeeroplossingen en wooneilanden.



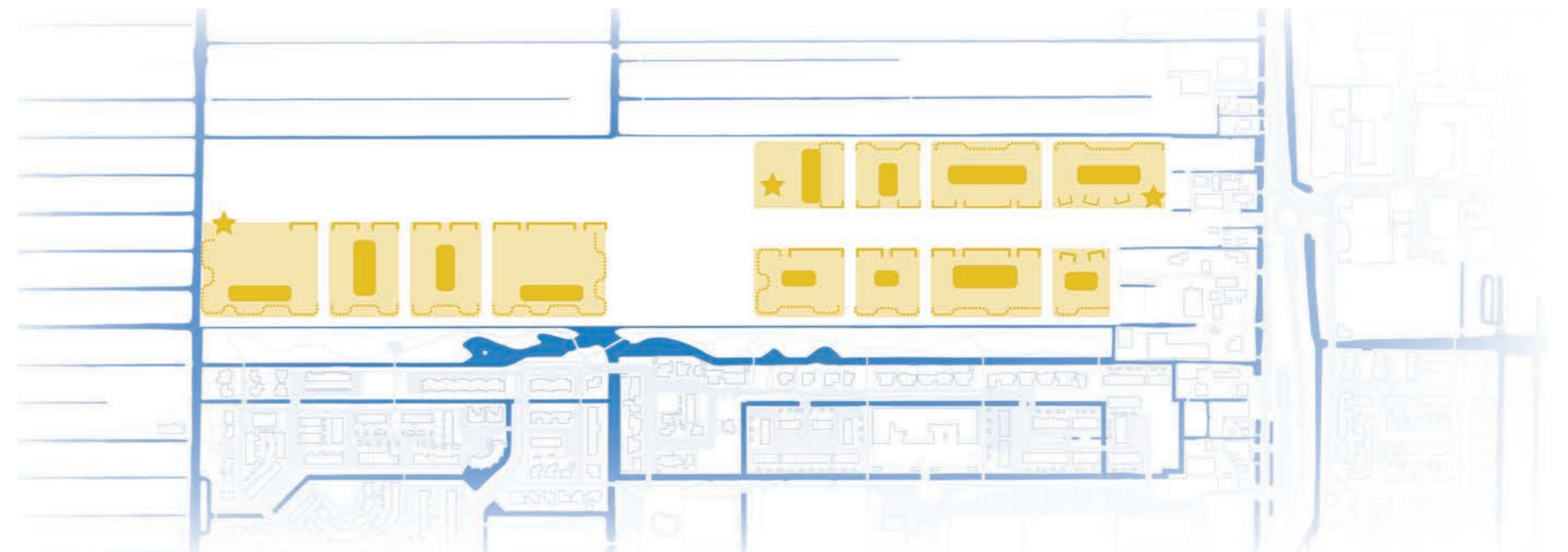


/ een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie

+



/ drie deelgebieden
/ buurtjes



PRINCIPE 1 - EEN GEMENGDE WIJK MET EEN WONING VOOR IEDERE LEVENSFASE EN SITUATIE



/ levensloopbestendige wijk met een sociale mix en een specifiek aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen



/ herkenbare en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de randen langs het park



/ buurtjes met een herkenbare identiteit om sociale mix en samenhang te faciliteren



/ geschikte voorzieningen voor de hele buurt

Leidend in het ruimtelijk concept is de verdeling in drie deelgebieden, een onderverdeling in buurtjes en het principe om een wijk te maken die optimaal geschikt is voor verschillende doelgroepen en leeftijden.

Om dit te laten werken zijn er ontwerp- en inrichtingsprincipes nodig die dit ruimtelijk concept ondersteunen en versterken.

Zoals gezegd wordt de wijk ingericht met het oog op verschillende doelgroepen en leeftijden en worden woonvormen mogelijk gemaakt die op maat gesneden zijn. Zie hiervoor de catalogus Woonvormen Buytewech-Noord. De verdeling in drie deelgebieden maakt het mogelijk om beargumenteerd keuzes te maken voor de programmering. Omdat er met name onder jongeren en ouderen een verhoogde behoefte aan geschikte en betaalbare woonruimte is, ligt in het oostelijk deel van het gebied de nadruk op woningen voor die doelgroepen. De woningdichtheid aan de oostzijde zal hierdoor iets hoger liggen dan aan de westzijde van het plan. Aan de westzijde is meer ruimte voor iets grotere en duurdere woningen, met een nadruk op het huisvesten van jonge gezinnen. Als geheel is de wijk divers, maar ook op het niveau van de buurtjes moet worden gezocht naar een logische menging van verschillende doelgroepen.

De buurtjes zijn georganiseerd rondom multifunctionele erven. De primaire functie van de erven is om ruimte te bieden aan de parkeerbehoefte van het buurtje, maar door een ruime en groene inrichting zijn de erven ook zeer geschikt voor het houden van een buurtfeest of als speelplek voor kinderen.

De organisatie rondom een erf maakt elk buurtje herkenbaar. Ook in architectuur en uitstraling kan gekozen worden de buurtjes een herkenbare identiteit te verlenen. Het is wenselijk om dit per eiland uit te werken. Toekomstige bewoners kunnen hier een rol in spelen. Dit bevordert de binding met de plek.

De randen van de wijk en de drie deelgebieden daarin grenzen aan het groen: park Buytewech, het polderlandschap en de groene polderweg. Voor de herkenbaarheid van de wijk, maar ook voor de gebruikskwaliteit van het park is het belangrijk dat extra zorg wordt gegeven aan het vormgeven van de randen langs het groen. Op markante punten, aangegeven met een ster in de kaart, kan bebouwing komen met bijzondere aandacht voor de architectuur. Langs de randen van het park, de kronkelende lijn op de kaart, is er geen strakke rooilijn en zijn de woningen op het park georiënteerd. Op die manier zijn er geen achterkanten aan het park en kan er een speels en gevarieerd beeld ontstaan. De bebouwing langs de polderweg heeft juist een formelere uitstraling en volgt in principe wel de rooilijn. Alle bebouwing langs de polderweg heeft een duidelijke oriëntatie richting de weg, ook kopgevels en hoekwoningen.

De entree van de wijk neemt een speciale positie in. De wijk kent een aantal markeringspunten langs de polderweg (wijkontsluiting) die met een publieke boomgaard een verbijzondering vormen langs de doorgaande groenstructuur van de weg (zie hiervoor Principe 4 - goed en veilig bereikbaar). Het entreegebied is een van die markeringspunten. In de uitwerking moet geprobeerd worden de ontspannen, parkachtige sfeer van de boomgaard te integreren in de woonomgeving (met name noordelijk van de weg), zodat de indruk wordt gewekt dat de woningen in een boomgaard staan. Op die manier wordt een hele mooie en bijzondere woonkwaliteit gecreëerd.

De woningen (mogelijk tiny houses) aan de uiterste oostzijde zijn goed zichtbaar bij binnenkomst van de wijk. Deze woningen moeten daarom een duidelijk gezicht hebben richting het water en de weg en moeten integraal onderdeel zijn van de parkachtige omgeving van het entreegebied.

/ IN BUYTEWECH-NOORD IS VOOR IEDEREEN EEN PLEK



WOONPROGRAMMA

230 + 60 WONINGEN VOOR VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Er komen maximaal 230 (gemeentegrond) + 60 (private grond) woningen in de nieuwe wijk. In overeenstemming met bestuurlijke en politieke uitgangspunten is een woonprogramma samengesteld waarin een plek is voor verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: kleine huishoudens (1 tot 2 personen), starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. Er is een voorlopige verdeling van doelgroepen gemaakt, die kan verschuiven afhankelijk van een veranderende woningbehoefte. Dit voorlopig programma is de basis geweest voor het maken van een proefverkaveling, de verspreiding en inpassing van de verschillende woningen over de wijk. Het beeld rechts geeft een indicatie van die verspreiding. Het ontwerpuitgangspunt is dat de dichtheid in het rechter gedeelte (deelgebied Noord en Volkstuinlocatie) hoger is. Er wordt begonnen met bouwen vanaf de rotonde, om als eerste plek te bieden aan de doelgroepen onder welke de woningbehoefte het hoogst is, namelijk starters en ouderen. Aangezien deze woningen iets kleiner zijn, zal de dichtheid dan ook hoger zijn. In verdere planvorming, ontwikkeling en uitvoering kunnen verschuivingen ontstaan in de exacte aantallen.

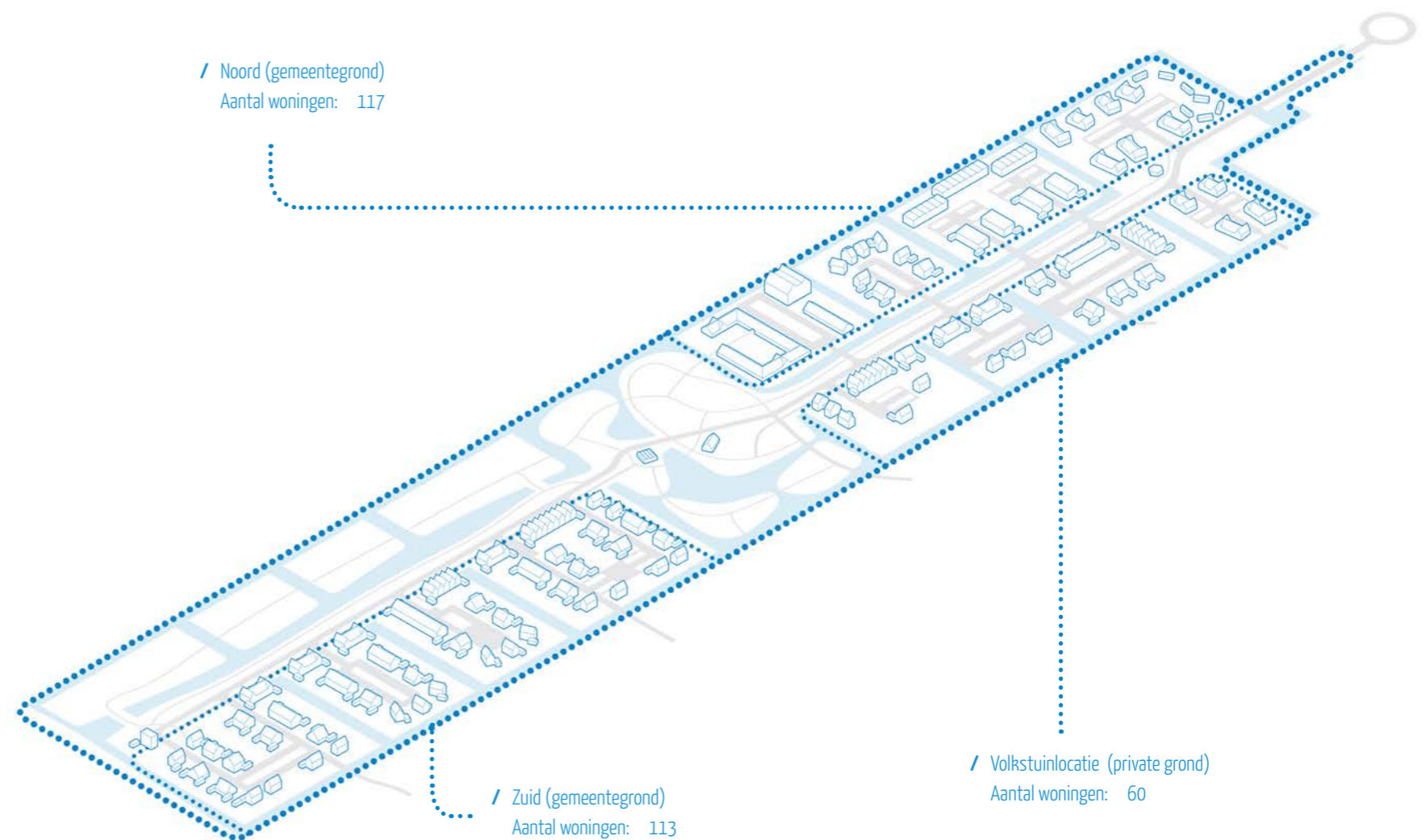
In Buytewech-Noord, de nieuwe woonwijk van Nieuwkoop, is ruimte voor enkele bijzondere woonvormen. Deze catalogus ('Bijzondere Woonvormen Buytewech-Noord' red.) geeft een aantal voorbeelden van hoe deze bijzondere woonvormen eruit zouden kunnen zien. Op maandag 13 mei en woensdag 15 mei 2019 is een aantal van deze bijzondere woonvormen toegelicht in theater Kaleidoskoop. Tevens is een peiling onder omwonenden, toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden uitgevoerd waarbij onder meer de bijzondere woonvormen uit deze catalogus zijn voorgelegd en gevraagd is in welke mate deze woonvormen aanspreken.

/ uit catalogus 'Bijzondere Woonvormen Buytewech-Noord'

DICHTHEID

/ CA. 20 WONINGEN PER HA

De verdeling van het aantal woningen in de onderstaande afbeelding is op basis van een proefverkaveling. Voor de deelgebieden Noord en Zuid kunnen verschuivingen plaatsvinden. Voor de Volkstuinlocatie ligt het aantal vast op 60 woningen.

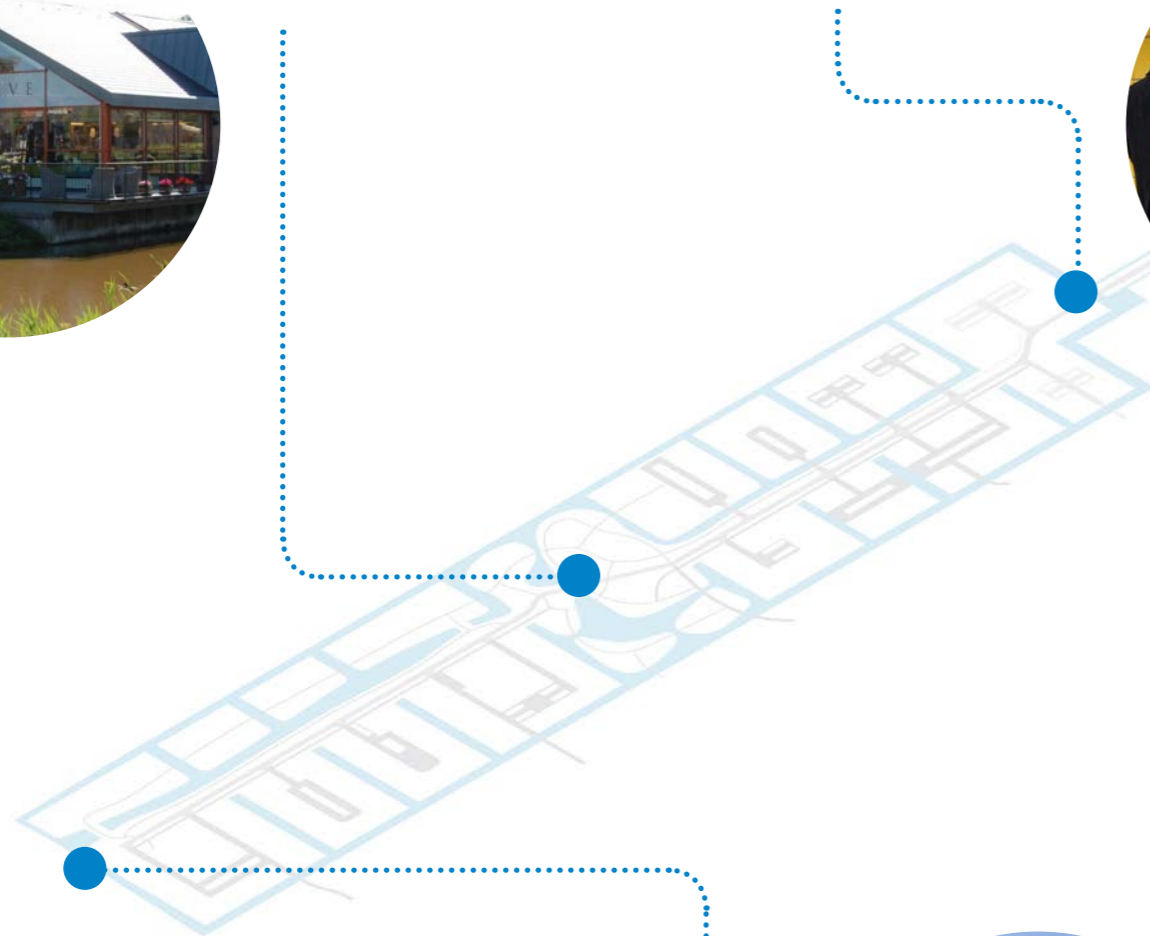


VOORZIENINGEN



/ maatschappelijke voorziening

/ pick-up-point



/ collectieve boomgaard



VOORZIENINGEN

De collectieve wijkvoorzieningen liggen op handige plekken langs de centrale polderweg. Het onderstaande beeld geeft een indicatie van de locatie voor mogelijke voorzieningen. De implementatie van sommige van deze voorzieningen is afhankelijk van de mogelijkheid tot exploitatie. De afzonderlijke buurtjes zijn verder in elk geval voorzien van kleinschalige speelvoorzieningen ter plaatse van de erven. Daar kan, indien gewenst, ook ruimte worden gereserveerd voor andere voorzieningen.



WAT VOOR BUURTJES KUNNEN ER KOMEN?

VARIATIE IN DE BUURTJES

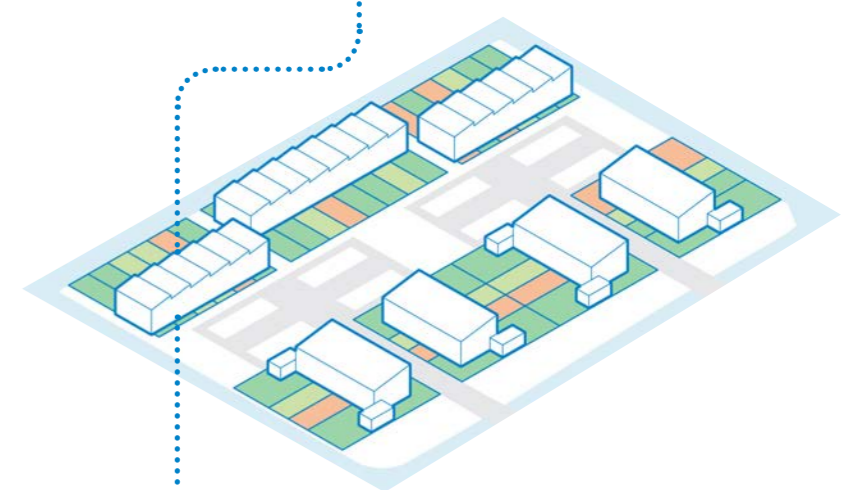
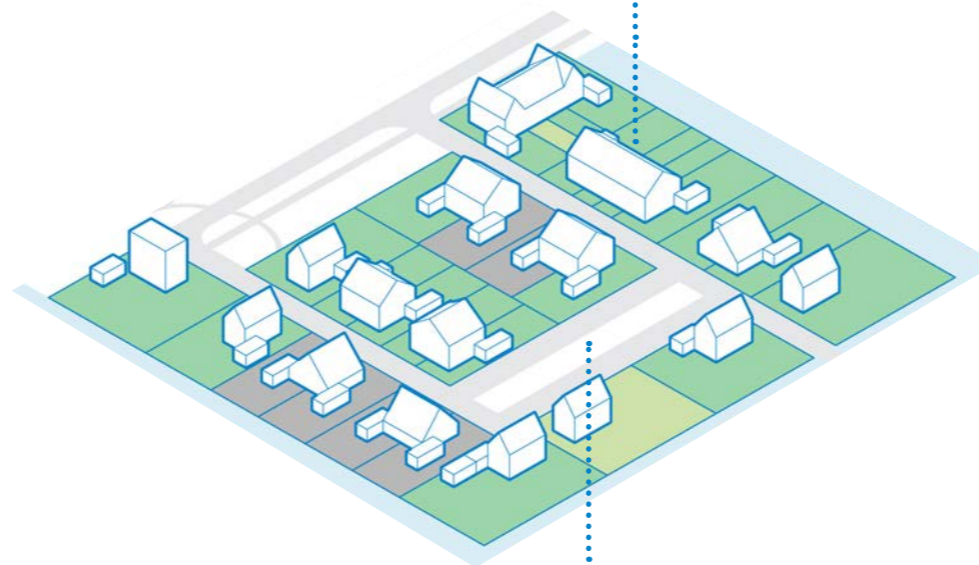
Programmatisch is er een verscheidenheid aan buurtjes en ook binnen de buurtjes krijgen verschillende doelgroepen op een logische manier een plek. De verschillende kleuren van de percelen in het beeld rechts geven hier een indicatie van. Maar ook in architectuur kunnen er grote verschillen zijn tussen de buurtjes. Verschillende stijlen en bouwwijzen (bijvoorbeeld: houtskeletbouw) kunnen een plek krijgen per buurtje. Uitgangspunt en aandachtspunt hierbij is de vormgeving van de woningen richting de polderweg (statig) en richting het park en de polder (speels).



/ Langs de randen van de buurtjes vormt de bebouwing een speelse lijn.



/ In verschillende delen van Buytewech-Noord zorgen verschillende architectuurstijlen voor een eenduidige lokale identiteit.

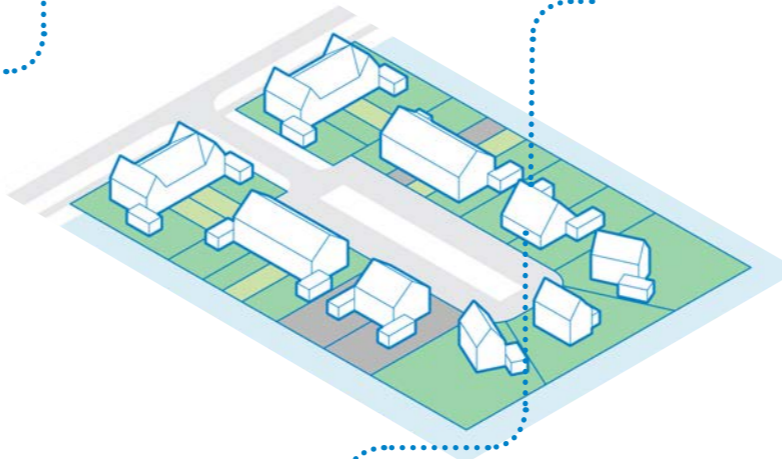
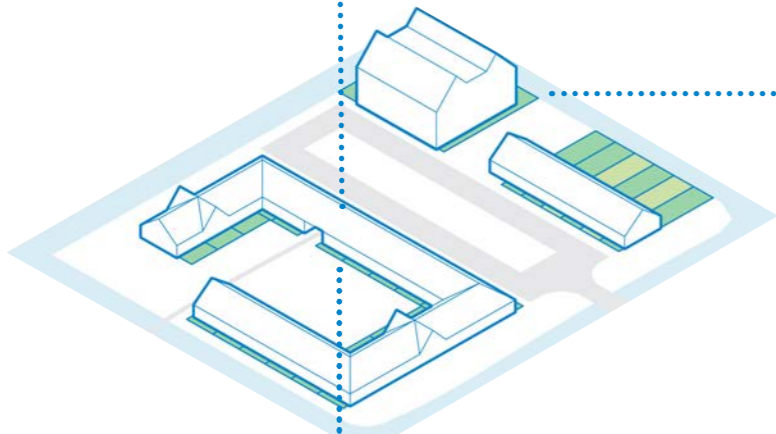


/ Ruime vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen in combinatie met luxe hoek- en tussenwoningen, bieden een aantrekkelijk woonmilieu voor jonge gezinnen. De combinatie met woningen voor ouderen zorgt voor een gezonde gemengde buurt.





/ De implementatie van andere woonconcepten, zoals een Knarrenhof, stelt samenwonen voorop en biedt volop kansen voor ouderen om zich in te zetten voor de buurt. Appartementen voor ouderen kunnen ook in de vorm van een hoogteaccent.



/ De wijk wordt levensloopbestendig ingericht. In kangoeroewoningen kunnen meerdere generaties samenwonen en wordt mantelzorg vergemakkelijkt.



/ DE UITSTRALING RICHTING DE POLDERWEG IS FORMEEL EN STATIG

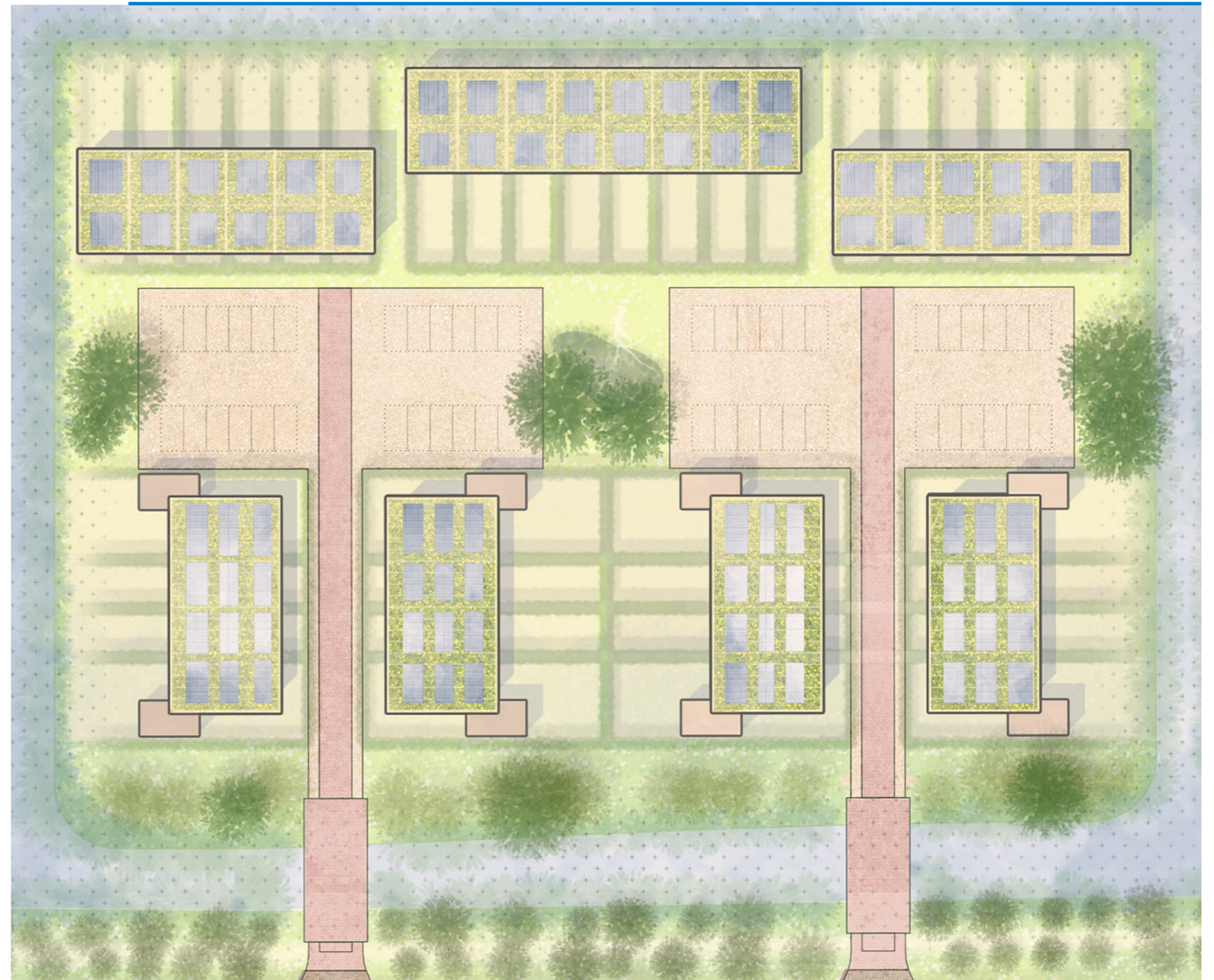


PROEFVERKAVELING

VARIATIE IN DE BUURTJES: EEN UITWERKING

In het beeld rechts is een mogelijke verkaveling van buurtjes te zien.

Als bijzondere en betaalbare vorm van wonen kunnen tiny houses en smart villas een plek krijgen in het plan.





WONEN IN EEN BUURTJE IN BUYTEWECH-NOORD



/ Alle buurtjes in Buytewech-Noord liggen aan het water en dragen door groene oevers bij aan een plezierige omgeving voor mens en dier.



/ Een groot aantal woningen in de buurtjes bevindt zich op een kavel met toegang tot het water



/ De groene woonomgevingen zijn onderdeel van Buytewech-Noord en dragen bij aan de biodiversiteit en het woongenot van de bewoners.

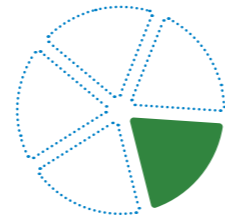


/ In sommige buurtjes is ruimte voor bijzondere architectuur



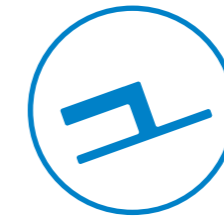
/ In de buurtjes parkeer je op een erf. Als er geen auto's zijn is het een open ruimte voor de buurt. Waar niet geparkeerd wordt is ruimte voor een gedeelde tuin of speelvoorzieningen.



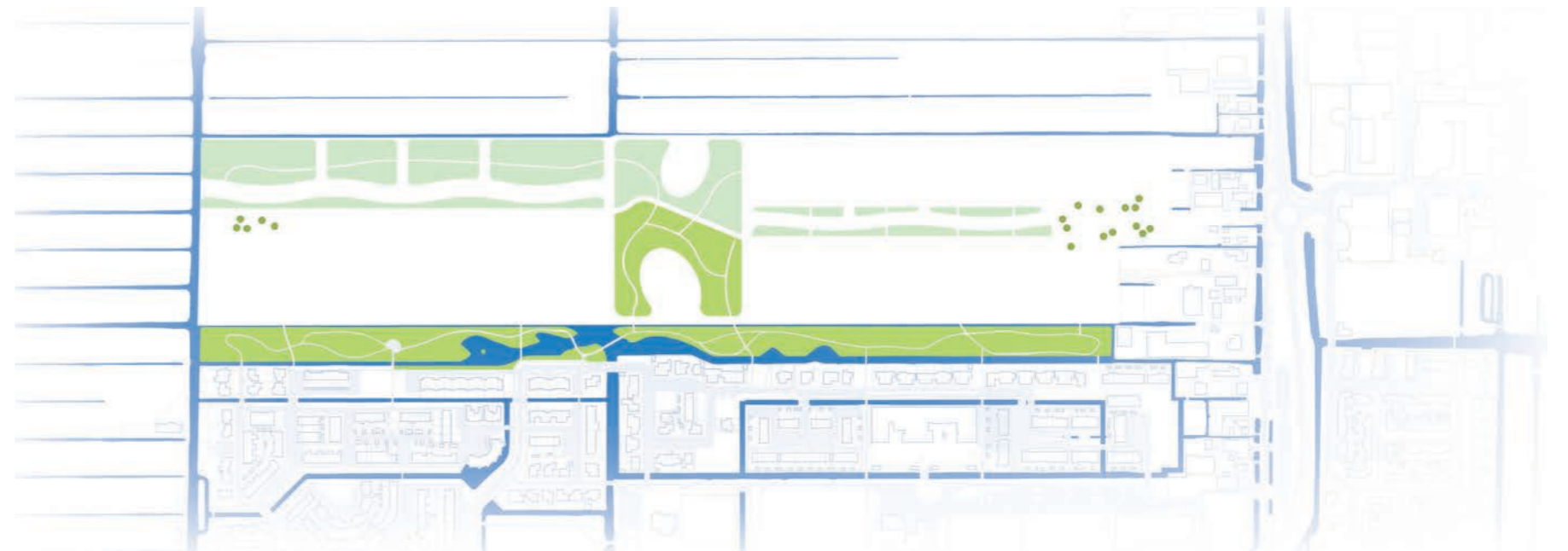


/ leven in een duurzame omgeving

+



/ groter park Buytewech



PRINCIPE 2 - LEVEN IN EEN DUURZAME OMGEVING



/ inrichting als aantrekkelijk gebied voor bijen en vlinders



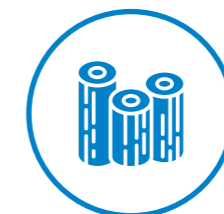
/ bloemrijke inrichting



/ toepassing van natuurlijke oevers



/ toepassing van bosstroken met voedselbos om biodiversiteit en sociale samenhang te verhogen



/ stimuleren natuurlijk spelen en sporten, waarbij de natuur speelaanleiding biedt

Het groen speelt in de nieuwe wijk een uitzonderlijke rol. De gemeente Nieuwkoop heeft een hoge en vooruitstrevende ambitie als het gaat om het verbeteren van biodiversiteit. Cruciaal voor een hoge biodiversiteit is het creëren van leefomgevingen voor insecten, zoals bijen en vlinders. Zie hiervoor het gemeentelijk beheer- en beleidsplan 'Colour for Green'.

Er wordt een duurzame leefomgeving gemaakt door twee sferen te creëren. Het zuidelijk deel dat in gebruik en sfeer aansluit op het bestaande park, en het noordelijk deel waarin natuurwaarden en klimaatmaatregelen centraal staan. De onderstaande inrichtingsprincipes kunnen voor beide sferen gelden.

Een van de inrichtingsprincipes is om het gebied gunstig in te richten voor bijen en vlinders. Mogelijk kan samenwerking worden gezocht met imkers in de regio om dit aspect te versterken. Ook de erven in het plan, die weliswaar buiten de grootschalige groenstructuur liggen, vormen een groene omgeving die gunstig is voor bijen en vlinders. Doordat er rondom de erven meer ophoging en dus een andere ondergrond is dan in het park kan voor een mix van planten gekozen worden die optimaal is voor bijen en vlinders.

Ook met het oog op het bevorderen van het leefklimaat voor bijen en vlinders wordt het gebied ingericht met veel bloemrijk grasland en inheemse soorten. Inheemse soorten wil zeggen dat er een gebiedseigen flora en fauna ontstaat en wordt versterkt. Natuurlijke oevers zijn een logisch onderdeel van deze ecologie. De natuurlijke oevers hebben een flauw talud, zodat ruimte ontstaat voor de groei

van rietoevers. Ook bij de rietoevers wordt geprobeerd een omgeving te maken waarin periodiek veel bloei is. Mogelijk kan bijvoorbeeld gele lis worden aangeplant.

De groene, duurzame omgeving is niet alleen aantrekkelijk voor een hoge biodiversiteit. Het voegt ook toe aan de woon- en leefkwaliteit van de nieuwe wijk. Een groene omgeving kan de gezondheid van omwonenden bevorderen door ruimte te bieden aan een actieve leefstijl in de buitenlucht. De inrichting is er op gericht om deze leefstijl te faciliteren. Voor kinderen wordt ingezet op 'natuurlijk spelen': speelvoorzieningen zijn onderdeel van de natuurlijke omgeving en gaan op een logische manier op in het landschap. Dit is een stimulans voor avontuurlijk en ontdekkend spelen en bezig zijn in de natuur. Voor de oudere doelgroep zijn er veel wandel- en hardlooppaden, maar ook rustpunten in de vorm van bankjes. Langs de verschillende paden kunnen sporttoestellen worden opgenomen als onderdeel van een beweegroute.

Het groen heeft tot slot ook een sociale functie. Het is een ontmoetingsplek voor verschillende gebruikers en bewoners. Dit kan op een bijzondere manier door het introduceren van een voedselbos. Het voedselbos bestaat uit vruchtdragende en eetbare gewassen. Behalve als plek om elkaar te ontmoeten en samen bezig te zijn met de oogst en het beheer van de leefomgeving is het type beplanting (vruchtdragend) ook optimaal voor de biodiversiteit. Een dubbelslag dus.

In de hier opvolgende pagina's wordt eerst ingegaan hoe de principes vorm krijgen op het niveau van de wijk en daarna op het niveau van de woning en de buurt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een impressie ter inspiratie.

/ HET GROENPLAN IN BUYTEWECH-NOORD IS EEN FEEST VOOR BIJEN EN VLINDERS



EEN GROTER PARK BUYTEWECH

BIODIVERSITEIT

Er wordt gestreefd naar een hoge biodiversiteit en een ecologie die past bij de omgeving. Op de afbeelding rechts is aangeduid welke soorten mogelijk een plek kunnen krijgen in Park Buytewech. In het onderstaande kader is een beleidstekst met betrekking tot biodiversiteit opgenomen. In de aanleg en het beheer van het park is dit beleid richtinggevend.

Biodiversiteit versterken wij het meest door het toepassen van soorten die interessant zijn voor insecten en vogels: bloeiende bermen, soortenrijke slootkanten, bloeiende en besdragende struiken. Ook een volwassen boombestand draagt hieraan bij. Dit sluit ook naadloos aan bij de ambitie om het Groene Hart-karakter te blijven versterken. Bijkomend voordeel is dat een kleurrijke en gevarieerde beplanting ook esthetisch aantrekkelijk is. Een mooi voorbeeld hiervan zijn bloemrijke bermen.

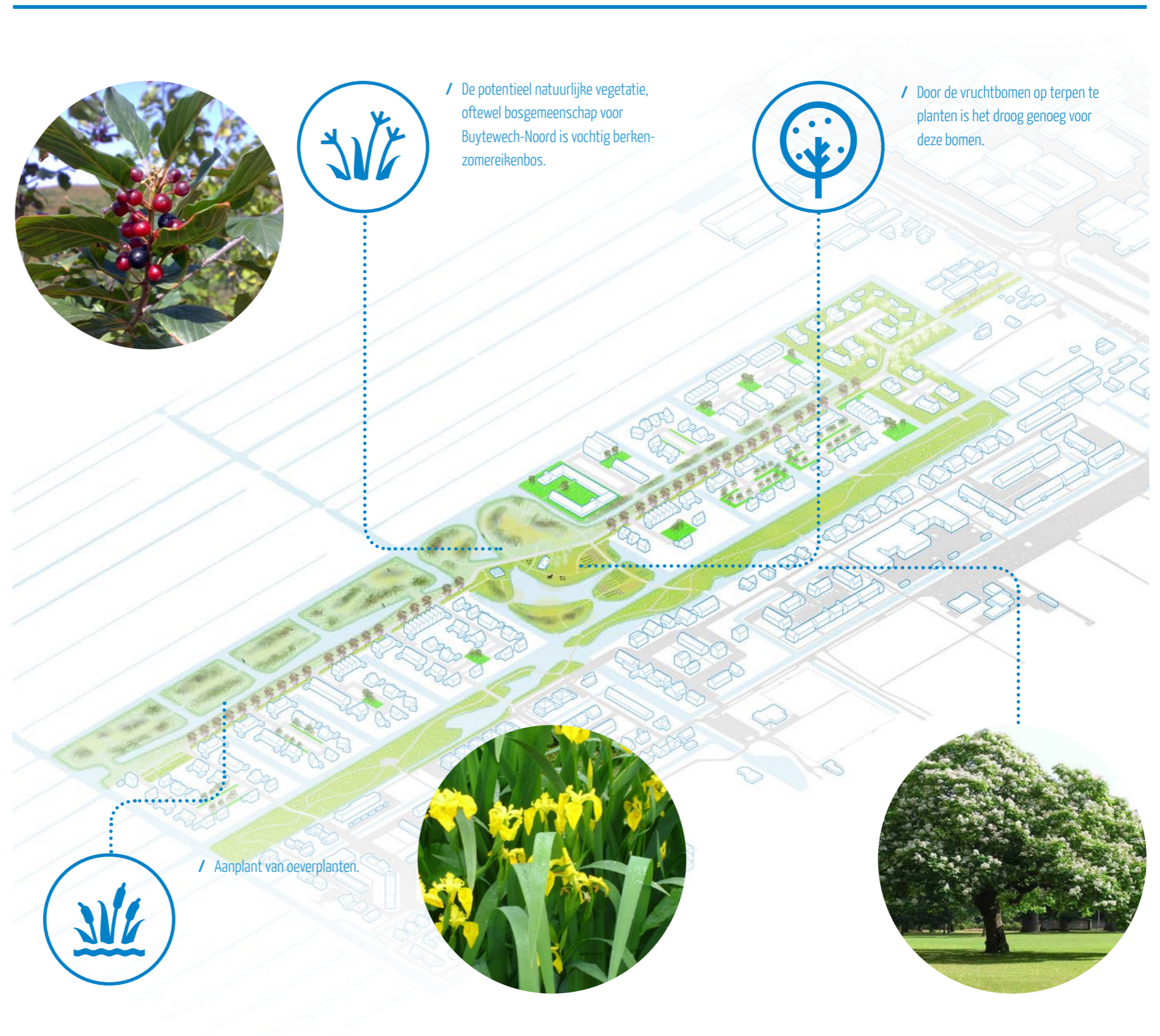
Biodiversiteit is meer dan alleen het aantal verschillende soorten dat in een bepaalde omgeving voorkomt. Het gaat ook om de onderlinge afhankelijkheidsrelaties tussen soorten. Het verdwijnen of ontbreken van soorten kan resulteren in een instabiel ecosysteem, dat niet goed kan functioneren. (M.J. Duchateau, 2011)

Een voorbeeld van een afhankelijke relatie is die van de bloemen en de bijen. Stuifmeel en nectar van de bloemen zijn een voedselbron voor bijen. Tijdens het verzamelen ervan wordt stuifmeel van de ene bloem op de andere overgebracht, waardoor bevruchting mogelijk is en de planten zaden kunnen maken. Deze zaden zijn voedsel voor vogels en kleine zoogdieren, die op hun beurt worden gegeten door roofdieren.

Elke diersoort heeft zijn eigen behoeften van type voedsel en schuilplek. De beplanting zal dan ook divers moeten zijn. Ze moet voldoende stuifmeel en nectargevende bloemen van het vroege voorjaar tot het late najaar hebben. Zo ook voldoende struiken en bomen voor nest- en schuilgelegenheden en bes- en notendragende struiken voor voedsel.

/ uit gemeentelijk beleidsdocument 'Colour for Green'

ECOLOGIE



GEBRUIK



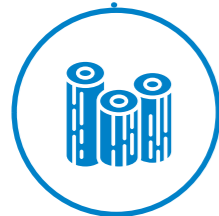
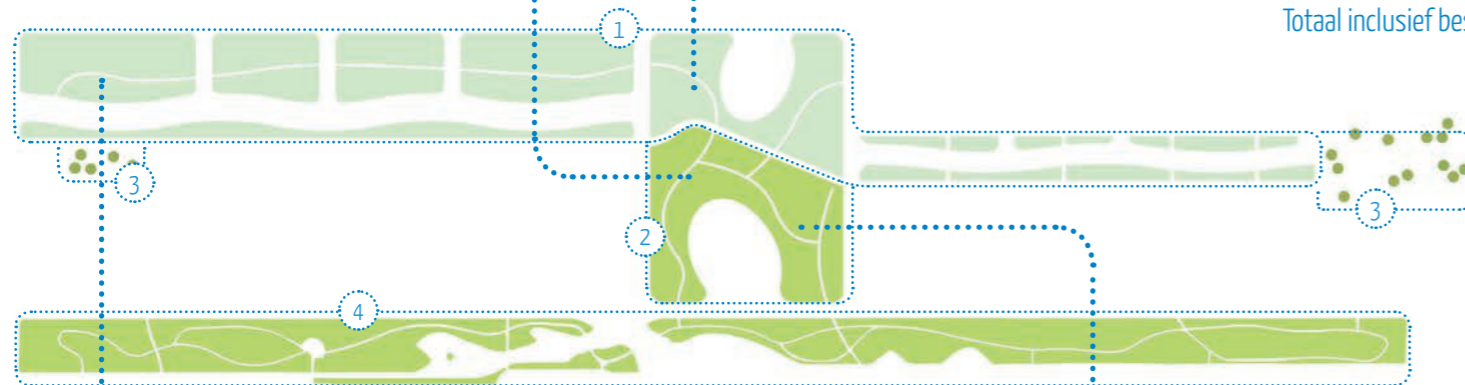
/ Ruimte voor bijen



/ CA. 7,6 HA NIEUWE NATUUR

Een rijke variatie aan groengebieden rondom de nieuwe woonwijk.

1. hoge natuurwaarde:	5,4 ha
2. hoge recreatiewaarde:	1,6 ha
3. boomgaarden:	0,1 + 0,5 ha
Totaal nieuwe natuur:	7,6 ha
4. bestaand Park Buytewech:	4,1 ha
Totaal inclusief bestaand park:	11,7 ha



/ Natuurlijk spelen



/ Voedselbos

/ BEIDE SFEREN VAN HET PARK ZIJN BLOEMRIJK



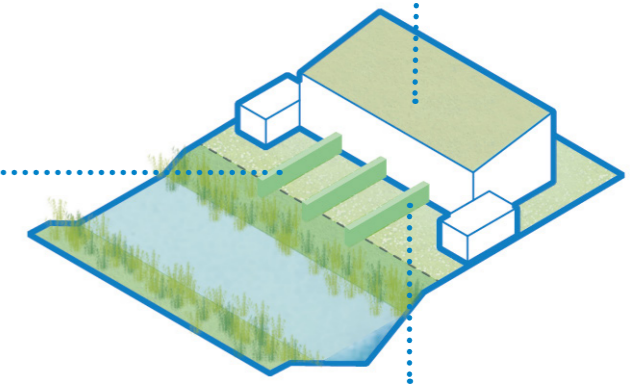
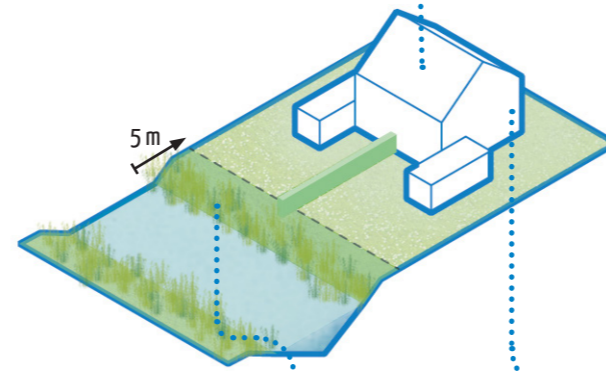
GROEN RONDOM DE WONING

LEVEN IN HET GROEN

Zoals de afbeeldingen laten zien is ook rondom de woning en in de buurtjes veel groen.



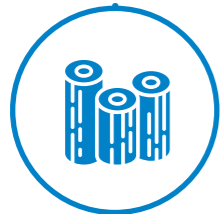
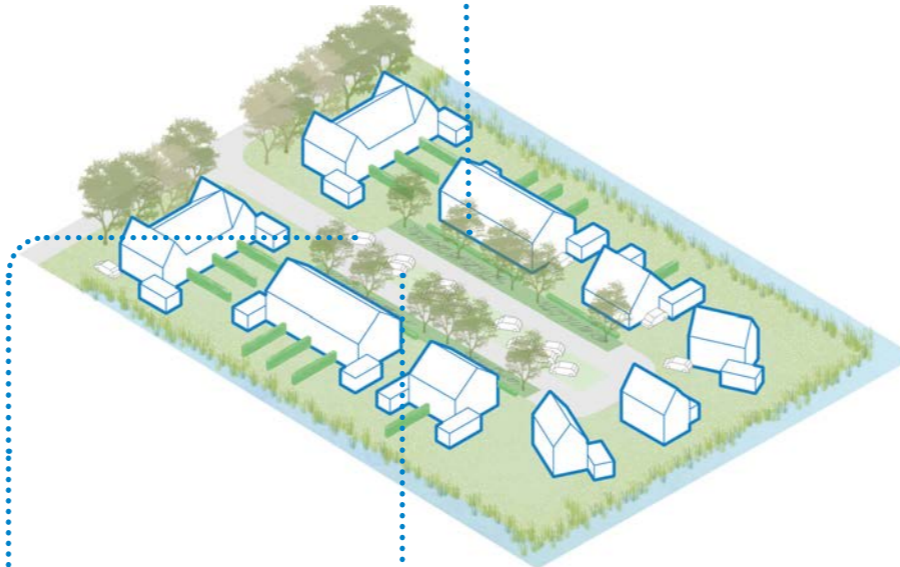
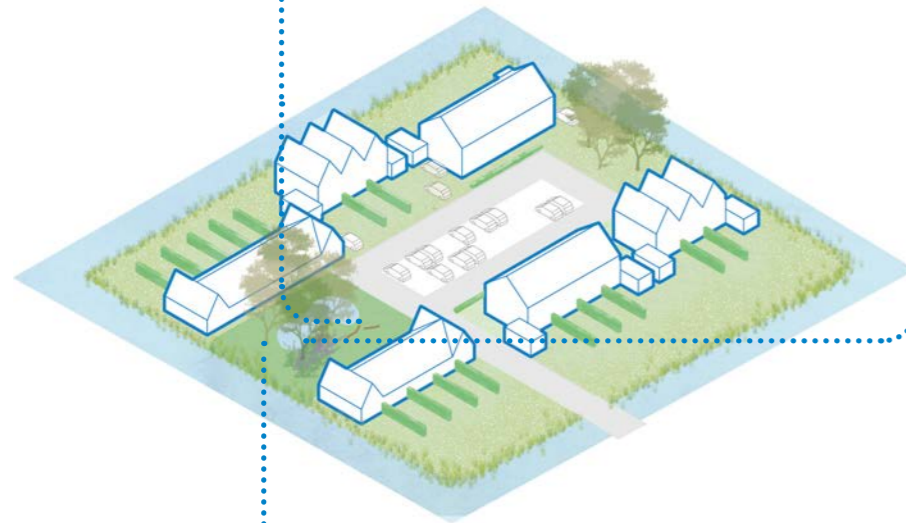
/ Natuurinclusiviteit staat centraal in de wijk, en biedt door verschillende ingrepen de ruimte aan gebiedseigen flora en lokale diersoorten. Naast nestkastjes voor vogels zijn er ook groenzones die vanaf de oever vijf meter de kavel in lopen.



/ Ook groene erfafscheidingen en groene daken zijn onderdeel van de verduurzaming van de wijk en dragen onder andere bij aan CO2 opslag en biodiversiteit in het gebied.



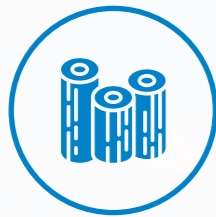
/ Wadi's tussen de erven en parkeerzone's zorgen voor voldoende groen in de wijk en helpen met waterafvoer in het gebied.



/ Natuurlijke speelgelegenheden voor de kinderen en een ruime hoeveelheid planten, zoals vlinderstruiken, maken de wijk vol activiteit en geven het een hoge biodiversiteit.



BUITEN WEG IN BUYTEWECH-NOORD



/ Speelaanleidingen creëren en verbinding zoeken met de natuur gaan hand in hand in Buytewech-Noord.

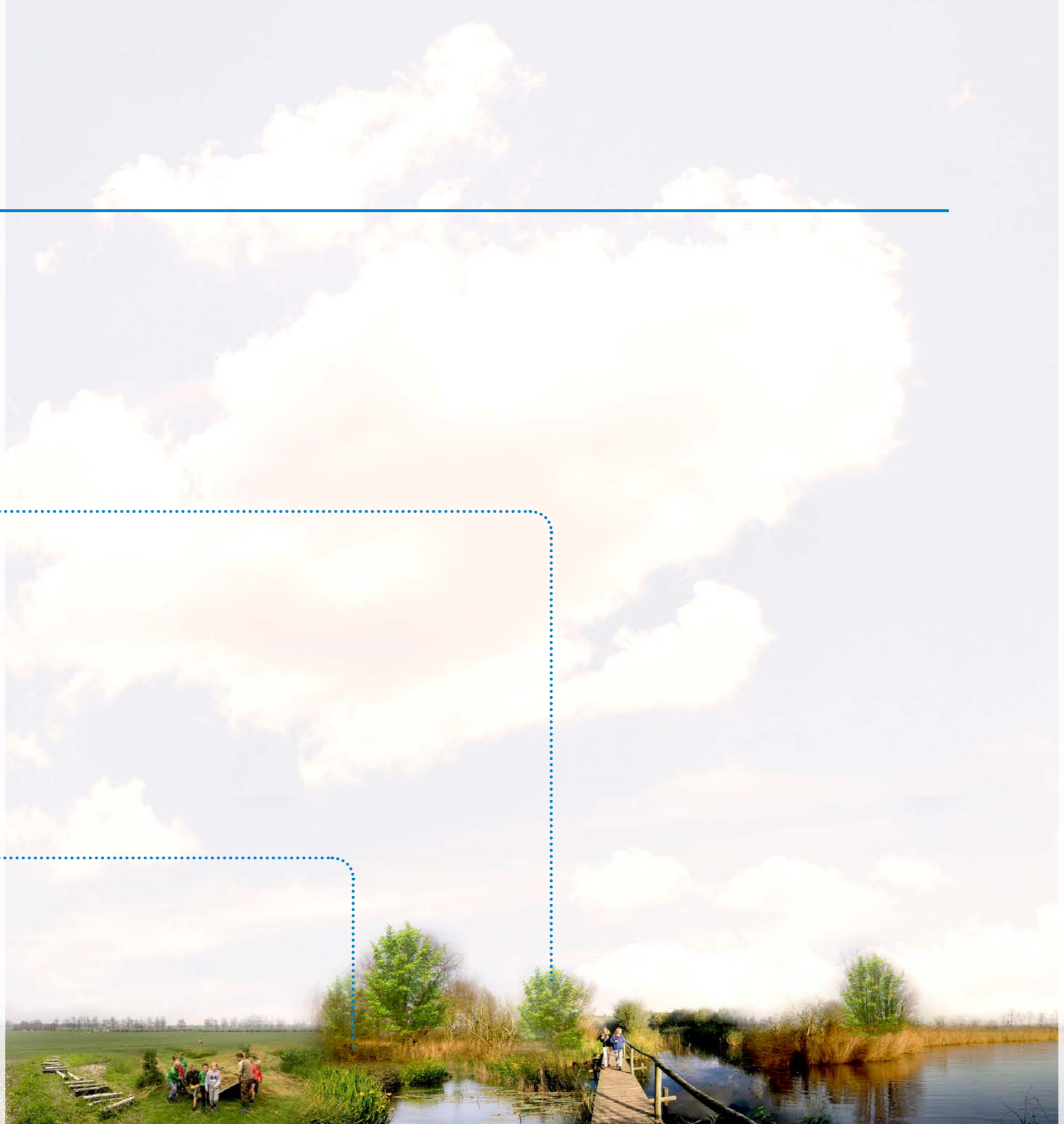
/ Naast een genot voor insecten zijn sommige planten ook eetbaar voor de menselijke bewoners van de wijk.





/ Groene, natuurlijke oevers in de wijk zijn een plezier voor het oog en staan periodiek in bloei.

/ De ruimte rondom het water in het gebied biedt ook de mogelijkheid om het te gebruiken voor activiteiten zoals bijvoorbeeld wandelen.



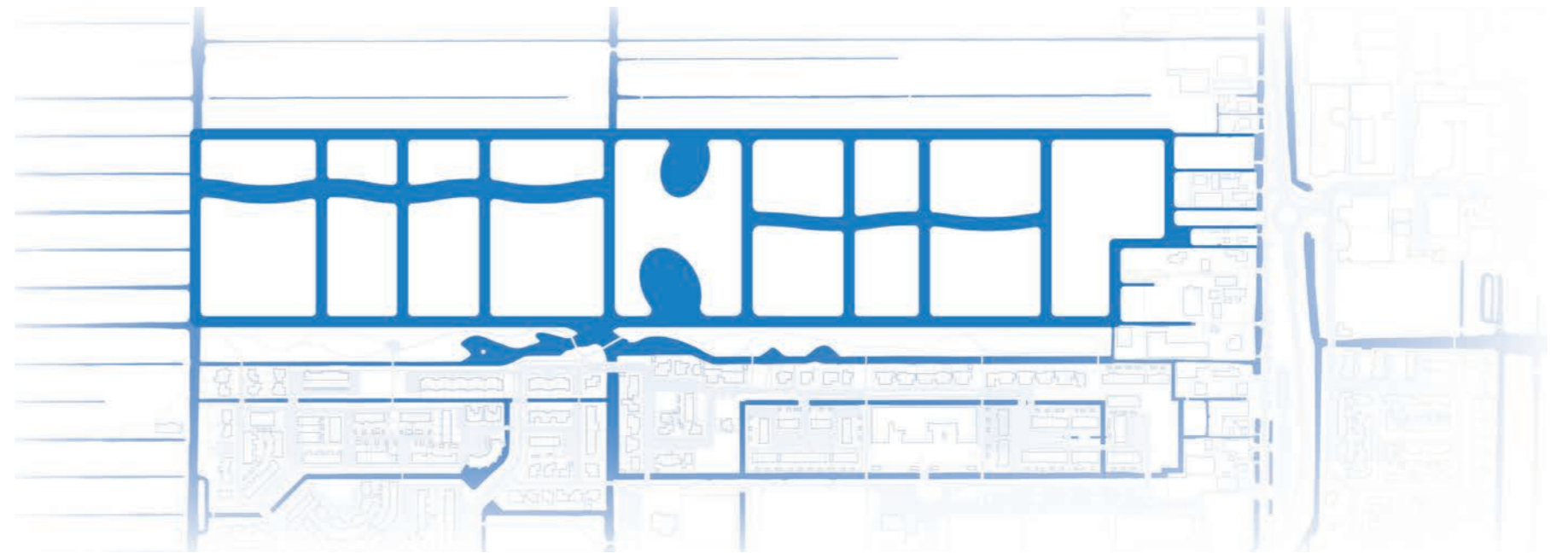


/ goed bestand tegen
klimaatverandering

+



/ landschap leidend



PRINCIPE 3 - GOED BESTAND TEGEN KLIMAATVERANDERING



/ toepassing van groen en water om hittestress tegen te gaan



/ minimaal en met lichte, natuurlijke materialen ophogen; selectieve ophoging aanleiding laten zijn voor specifieke natuurwaarden



/ in het hele plan wordt waterdoorlatende verharding of halfverharding toegepast, om de infiltratie van hemelwater te bevorderen



/ in het plan is zo min mogelijk verharding en wordt hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden, bijvoorbeeld door wadi's of groendaken

Om een plezierig leef- en woonklimaat te maken is het noodzakelijk om zo goed mogelijk om te gaan met de verschillende klimaataspecten die op deze plek een rol spelen. Buytewech-Noord ligt diep en in een natte omgeving. Het is dus van belang om de waterhuishouding optimaal te laten functioneren. Het aanleggen van een nieuwe woonwijk in een polder is ingrijpend voor de ondergrond. Om bodemdaling, de verstoring van processen met betrekking tot de waterhuishouding en de productie van stikstof en koolstofdioxide bij de aanleg van de wijk zoveel mogelijk te beperken, zou daarom gekozen moeten worden voor een aanleg met minimale ophoging en met lichte, natuurlijke materialen.

Op het moment dat de wijk wordt aangelegd is de belangrijkste spelregel om het hemelwater af te koppelen van het riool, om zodoende te verhinderen dat er teveel druk op het rioolsysteem ontstaat. Voor de inrichting van de wijk zijn daarom twee zaken van belang. Ten eerste moet het hemelwater zo lang mogelijk worden vastgehouden, zodat het niet direct het riool inspoelt, maar juist de kans krijgt te verdampen of te infiltreren. De retentie van hemelwater wordt bevorderd door de hoeveelheid verharding tot een minimum te beperken, waar het kan ook de daken groen uit te voeren, maar ook door het toevoegen van wadi's om zodoende tijdelijk water op te slaan. Ten tweede, in het verlengde

hiervan, moet alle verharding worden uitgevoerd als waterdoorlatend, om zodoende de infiltratie in het gebied te bevorderen. Door deze combinatie van maatregelen wordt het gebied een soort spons, waarin het water langzaam de tijd krijgt om te verdampen of naar het oppervlakte water af te stromen.

Een ander aspect van klimaat is hittestress. Grote hoeveelheden verharding en bebouwd oppervlak zorgen op warme dagen voor veel hitte, met een ongunstig effect op de leefkwaliteit. Met name ouderen kunnen hier gezondheidsklachten van krijgen. Om te voorkomen dat hittestress ontstaat zijn de bovenstaande maatregelen ondersteunend: de groene omgeving en het hemelwater dat langer blijft vastgehouden heeft een verkoelend effect. Maar ook het slim positioneren van de beplanting hoort bij de inrichtingsprincipes. Bomen worden zodanig geplaatst dat hun schaduw op de verharding valt.

In de hierop volgende pagina's wordt eerst ingegaan hoe de principes vorm krijgen op het niveau van de wijk en daarna op het niveau van de woning en de buurt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een impressie ter inspiratie.

/ DE WIJK KAN FUNCTIONEREN ALS SPONS



DROGE VOETEN

KLIMAATADAPTIEF ONTWERPEN

In het onderstaande is een concepttekst opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie in Nieuwkoop.

Klimaatverandering is een feit, dat kunnen we niet ontkennen en niet tegenhouden. We weten nog niet hoe snel het gaat en hoe groot de gevolgen zullen zijn. Maar we kunnen er wél goed mee rekening houden.

Een afspraak die voor heel Nederland is vastgelegd is het Deltaprogramma. Dit onlangs verschenen Deltaplan ruimtelijke adaptatie stelt dat een dorp klimaatbestendig en waterrobuust is als het de overlast door overstroming, regenwater, hittestress en droogte heeft weggenomen. In 2020, zo is de afspraak, gaan gemeenten van start met het nemen van maatregelen om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Over een jaar moeten we dus weten wat ons te doen staat.

De gemeente Nieuwkoop is dus vanuit zijn kerntaken en verantwoordelijkheid aanjager in dit proces. Als geen ander kennen wij dit gebied en de uitdagingen die door de klimaatverandering op korte, midden en lange termijn op ons afkomen.

Hiervoor gaan we onderzoeken waar mogelijkheden en kansen liggen en deze ook pakken.

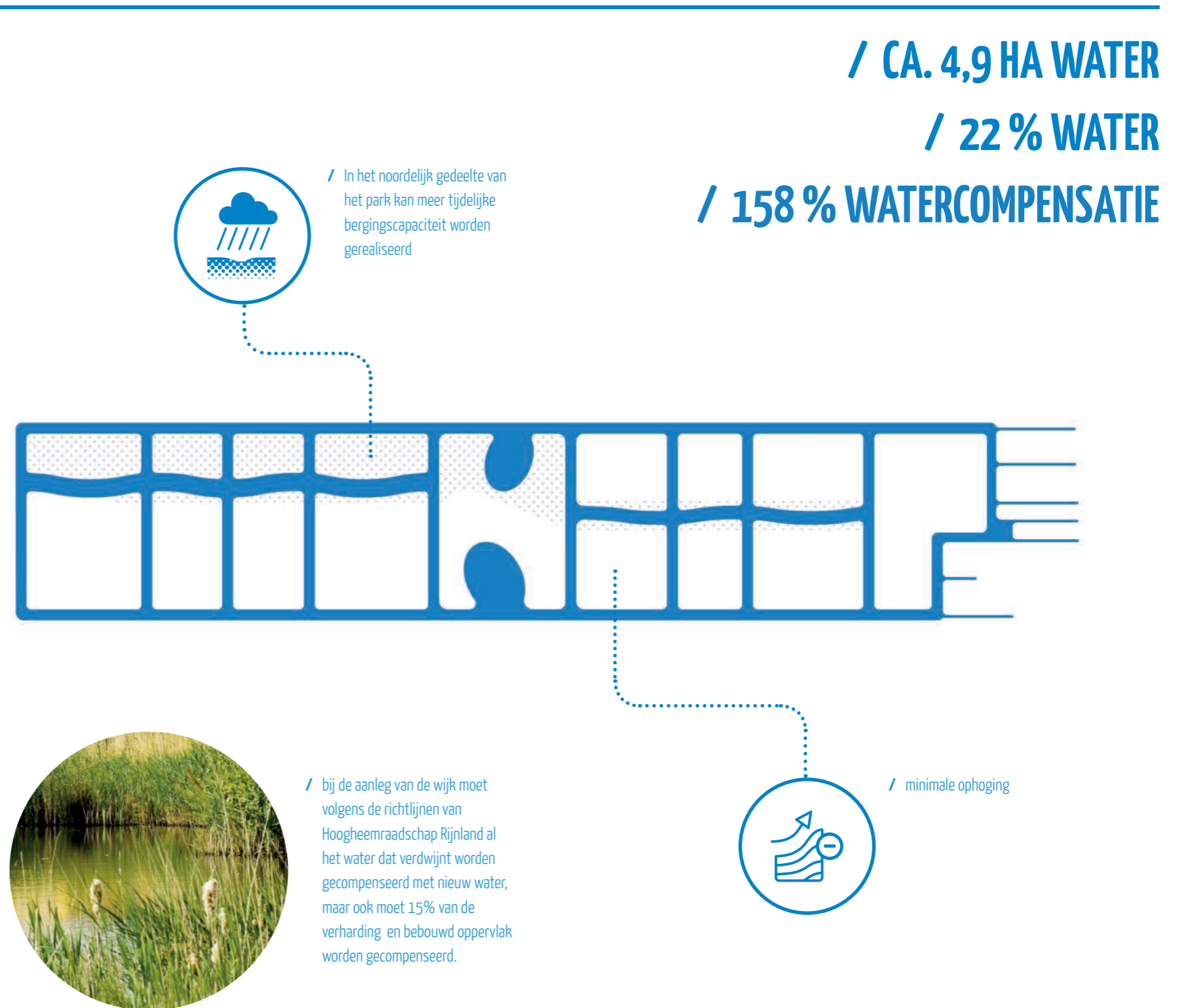
We zetten daarvoor onze kennis, expertise en netwerk in en willen vanaf het begin de inhoud en belangen verbinden.

Adaptatie betekent letterlijk 'aanpassen of meebewegen'. Wij hebben het liever over vernieuwen en vooruitzien. We zullen dus maatregelen moeten treffen om het gebruik en de inrichting van ons gebied aan te passen. Functies zullen verschuiven of veranderen. Dit vraagt al vroeg in de planontwikkeling om een aanpak om de effecten van de klimaatverandering beheersbaar te houden.

We moeten alert zijn op kansen om gezamenlijk aan de slag te gaan door gebiedsontwikkeling, onderhoudstechnieken en investeringen op elkaar af te stemmen.

/ Bron: tekstpassage uit gemeentelijke notitie 'Klimaatadaptatie'.
Conceptversie 6 februari 2019.

WATERCOMPENSATIE



**/ WATERBERGING
EN ECOLOGIE : EEN
PADDENPOEL**



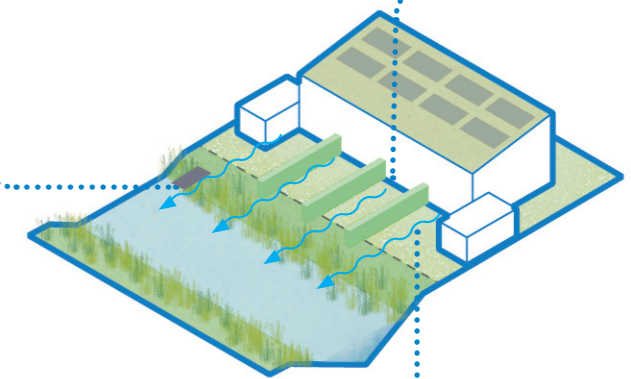
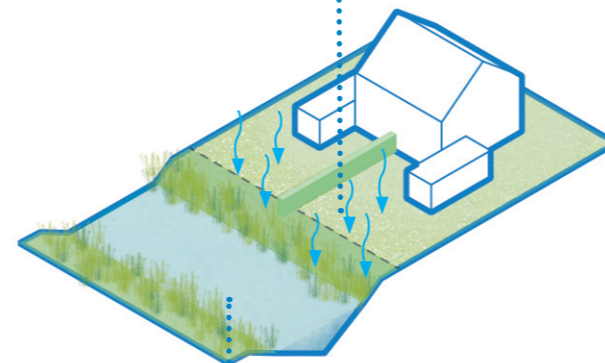
MOOI WONEN AAN HET WATER

WATERRIJKE OMGEVING

De afbeeldingen tonen hoe water overal aanwezig is in de wijk.



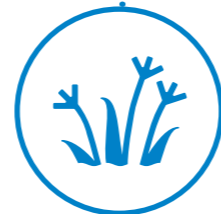
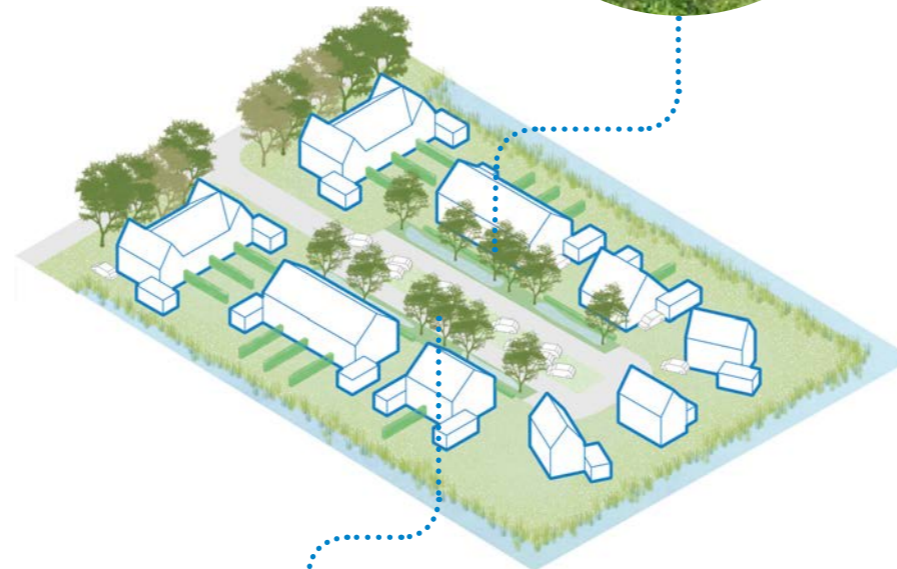
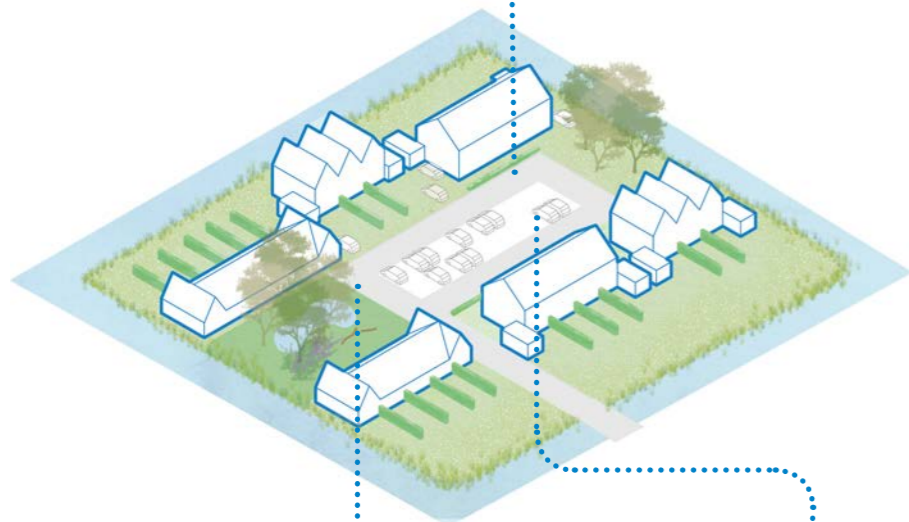
/ Hemelwater moet vertraagd afstromen, wordt afgekoppeld en opgeslagen voor hergebruik of opgenomen in de grond.



/ De oevers zijn voor bewoners goed toegankelijk. Eventueel kunnen kleine steigers worden toegepast. Bij hevige regenval stroomt water de slootjes in.



/ Waterdoorlatende verharding in de wijk komt in de vorm van grastegels voor parkeermogelijkheden en waterdoorlatende bestrating.



/ Ook naast de straat is gedacht aan wateropname in de vorm van wadi's. Deze veelzijdige stukken groen staan normaliter droog, maar kunnen bij hevige regenval water opvangen en tijdelijk bergen.



WONEN AAN HET WATER IN BUYTEWECH-NOORD



/ Plezierig wonen aan het water staat centraal in Buytewech-Noord.



/ Het toepassen van een helofytenfilter in de wijk draagt bij aan de waterkwaliteit in de omgeving.

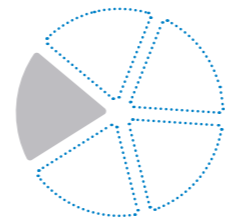


/ Door bomen en watertjes te verspreiden in de wijk ontstaat er een koeler klimaat die hittestress kan tegengaan.



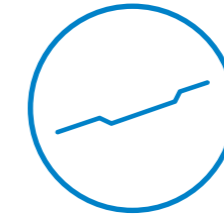
/ Naast beplante oevers zijn rietoevers aanwezig en geven de wijk een unieke uitstraling.



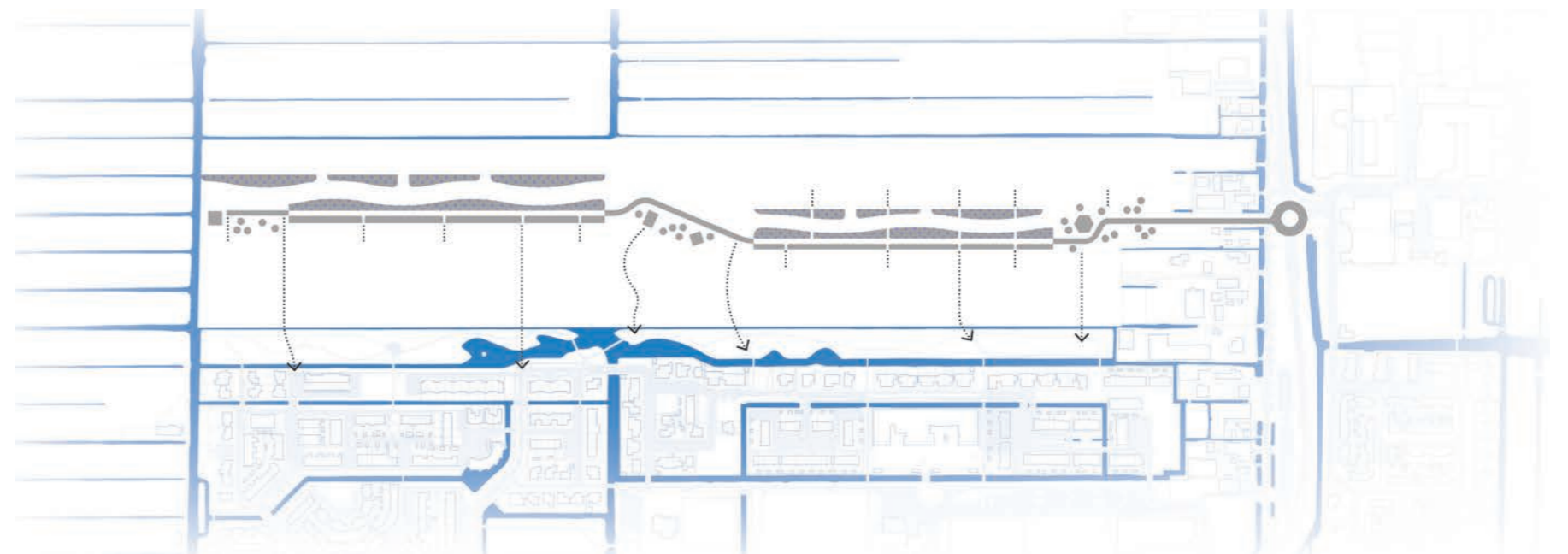


/ goed en veilig
bereikbaar

+



/ groene polderweg



PRINCIPE 4 - GOED EN VEILIG BEREIKBAAR



/ de infrastructuur is optimaal uitgerust voor sportief gebruik



/ langzaam verkeer wordt gestimuleerd door aantrekkelijke routes naar de aanliggende wijk en het centrum



/ de erven worden ingericht op dubbelgebruik en duurzame mobiliteit



/ de wijk wordt ontsloten door een aantrekkelijke, groene route voor recreatie, met passende voorzieningen, markeringspunten en rustpunten: 'Rondje Buytewech'

De groene polderweg is het ruimtelijk middel waar de mobiliteitsaspecten van de nieuwe wijk aan zijn opgehangen. Deze keuze is bewust om de weg niet alleen te zien als ontsluitingsweg voor de verschillende buurtjes, maar ook als een aantrekkelijke en herkenbare recreatieve route. De route is duidelijk onderdeel van de groenstructuur en vormt een as waarlangs omwonenden kunnen wandelen, hardlopen en sporten. Via de buurtjes kan vanaf de polderweg het Park Buytewech worden bereikt. Hierdoor kunnen omwonenden een 'Rondje Buytewech' maken.

De route van de weg wordt bepaald door wat hij tegenkomt: elke keer als de weg op een markant punt stuit buigt hij even af, om daarna de route te vervolgen. Dit heeft twee redenen. Ten eerste heeft de weggebruiker zicht op een markeringspunt en moet hij vervolgens afbuigen. Dit heeft een vertragend effect en bevordert de veiligheid. Ten tweede zijn de markeringspunten ook belangrijke punten in de wijk in programmatisch opzicht. Centraal in het park is een ontmoetingsplek voor bewoners. Maar vanuit mobiliteits- en veiligheids oogpunt nog belangrijker is het pick-up-point voor pakketjes aan de entree van de wijk (onder voorbehoud van haalbaarheid). Het pick-up-point zorgt ervoor dat er minder verkeersbewegingen zijn door de wijk. De markeringspunten worden steeds ingericht met een mooie boomgaard.

De nadruk in de wijk ligt op langzaam verkeer. Er is bij het vlekkenplan 'Polder' bewust voor gekozen het plan uit te voeren met een ontsluitingsweg voor autoverkeer. Het park Buytewech vormt echter de verbindende schakel met Buytewech-Oost en de rest van Nieuwkoop. Het park is goed verbonden met de bestaande wijk en ook voor Buytewech-Noord wordt ervoor gekozen om de wijk aan te hechten aan het park om zo langzaam verkeer te stimuleren richting het centrum van Nieuwkoop en richting voorzieningen. Langs de routes is waar nodig voor de veiligheid adequaat en volgens het politiekeurmerk verlichting aanwezig.

Behalve de polderweg zijn ook de erven een belangrijk aspect in de mobiliteit van de nieuwe wijk. Mobiliteit gaat ook over parkeren. Zoals al aangegeven bij Principe 1 vormen de erven de kern van de

organisatie van de wijk, niet alleen ruimtelijk en sociaal, maar ook als inrichtingsprincipe voor parkeren en de ontsluiting van de woningen. De erven zijn multifunctioneel: ze geven ruimte aan zowel auto's als spelen. Maar het organiserend vermogen van de erven komt ook tot uitdrukking in de ruimte voor een systeem voor deelauto's en in de plaatsing van laadpalen voor elektrisch rijden. Met name door het introduceren van deelauto's zou de parkeerdruk kunnen verminderen, waardoor extra ruimte kan ontstaan voor groen en speelplekken.

Duurzame en veilige mobiliteit staat centraal bij het inrichten van de nieuwe wijk. De inrichting van de wegprofielen is op basis van de inrichtingsvoorschriften van het concept 'Duurzaam Veilig'. Volgens dit concept kunnen bepaalde wegen aangemerkt worden als gebieden waar de verblijfsfunctie centraal staat, de zogenaamde erftoegangswegen. De polderweg wordt ingericht als erftoegangsweg, die toegang verleent aan de erven op de verschillende eilanden. De erven zijn een afzonderlijke categorie: ook daar staat de verblijfsfunctie centraal. De inrichting en uitstraling van de nieuwe wijk straalt uit dat de auto te gast is en dat de wijk een veilig en plezierig verblijfsgebied is.

In de hier opvolgende pagina's wordt eerst ingegaan hoe de principes vorm krijgen op het niveau van de wijk en daarna op het niveau van de woning en de buurt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een impressie ter inspiratie.

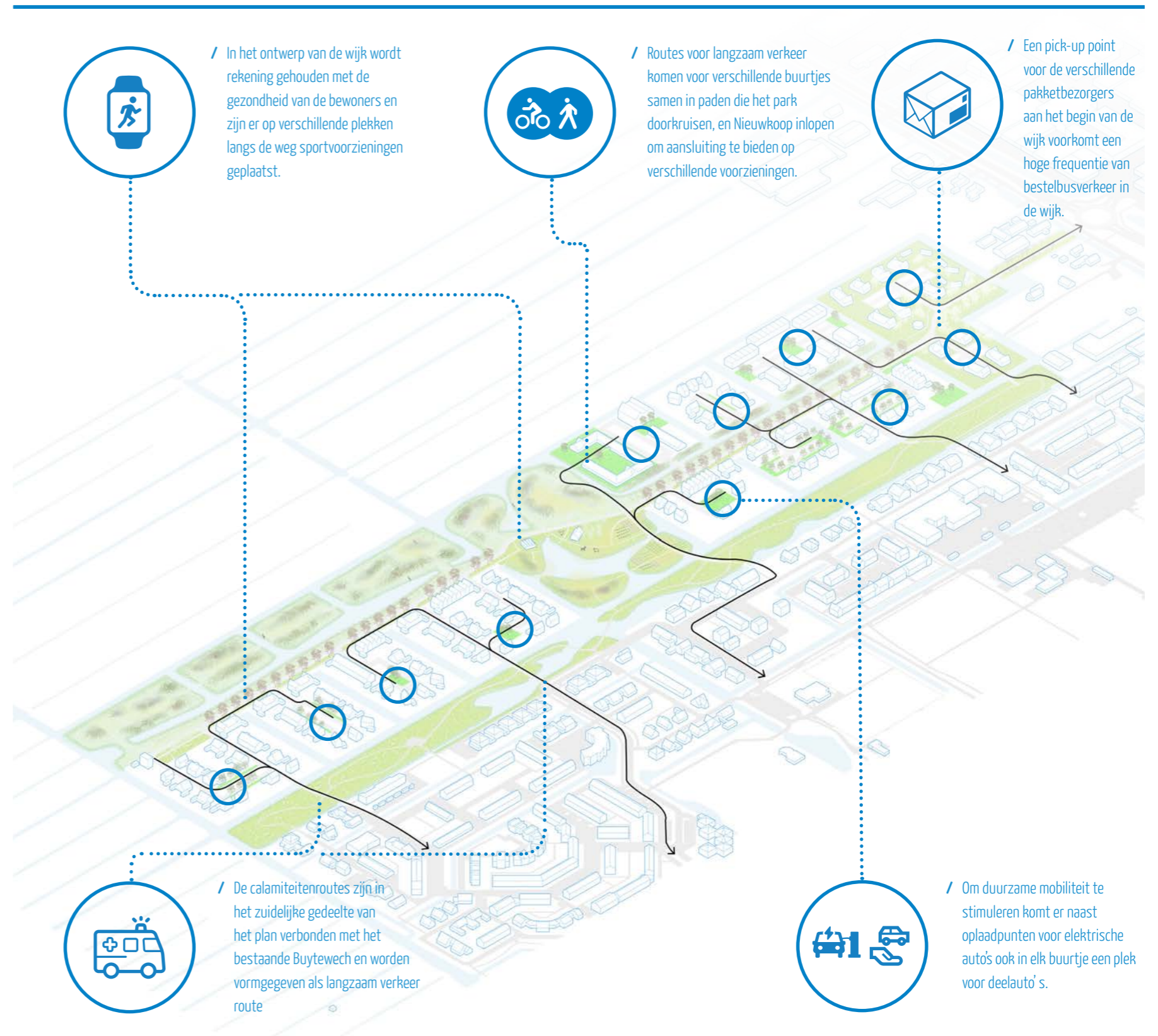
/ DE POLDERWEG IS EEN VEILIGE EN GROENE ROUTE



OPTIMAAL VOOR LANGZAAM VERKEER

VEILIGE ROUTES

De afbeelding toont de routes voor langzaam verkeer.

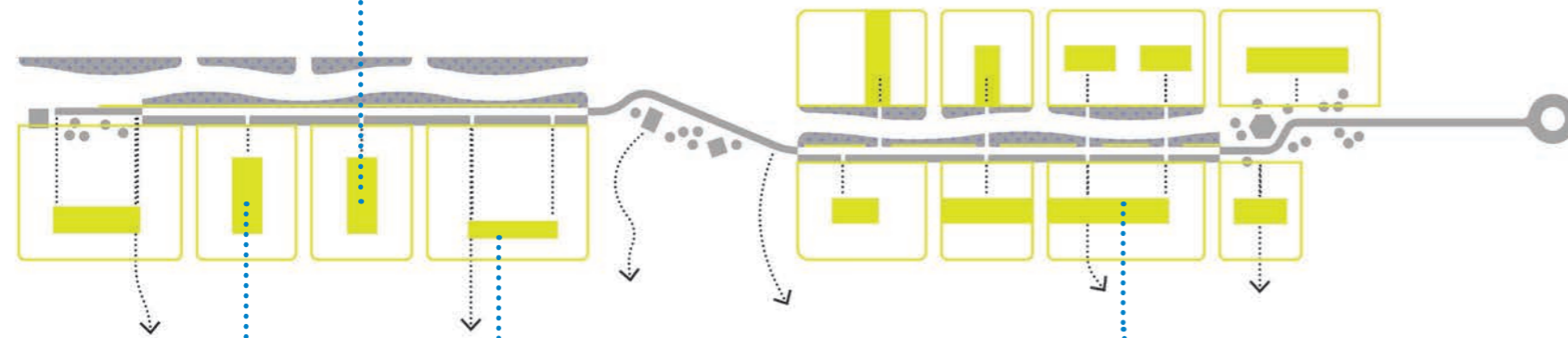


PARKEREN OP DE ERVEN



/ De erven vormen het hart van de buurtjes. Naast parkeren is er ook plek voor spelen en natuur

/ UITGANGSPUNT: PARKEERBEHOEFTE OP EILAND ORGANISEREN



/ De invulling van de erven kan heel verschillend zijn



VOORZIENINGEN LANGS DE POLDERWEG

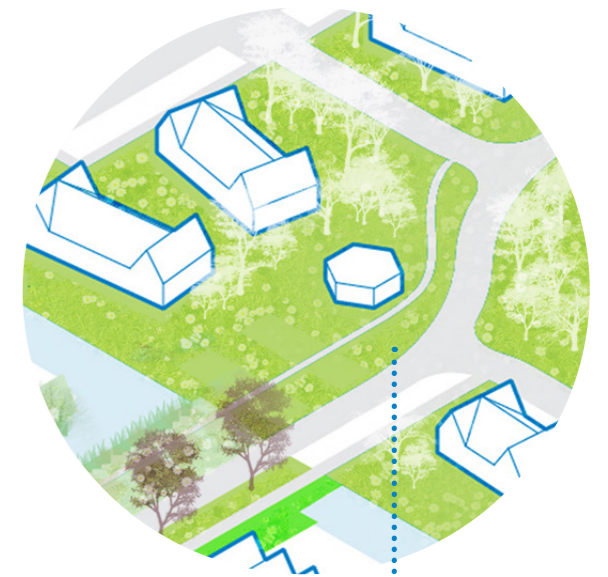
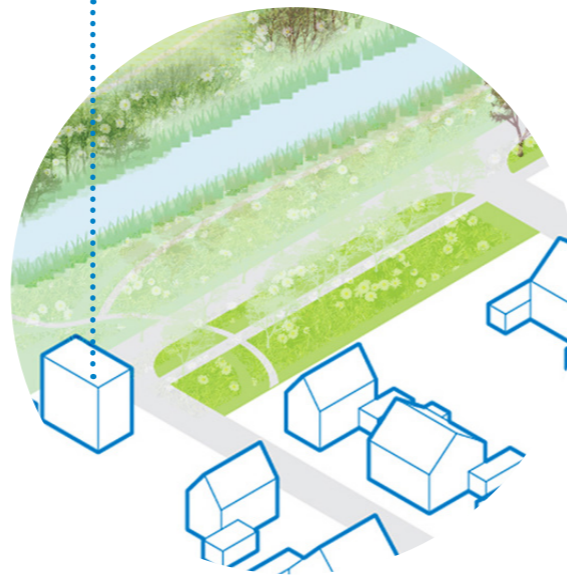
MARKERINGSPUNTEN

De afbeeldingen tonen een mogelijke invulling van de markeringspunten.

/ DE POLDERWEG BUIGT AF LANGS MARKERINGSPUNTEN



/ Markante villa en openbare boomgaard



/ Maatschappelijke voorziening

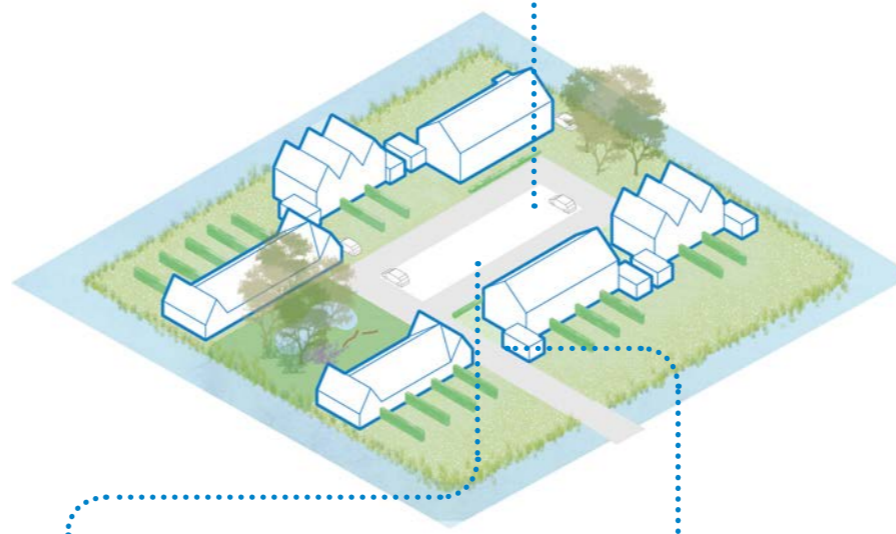
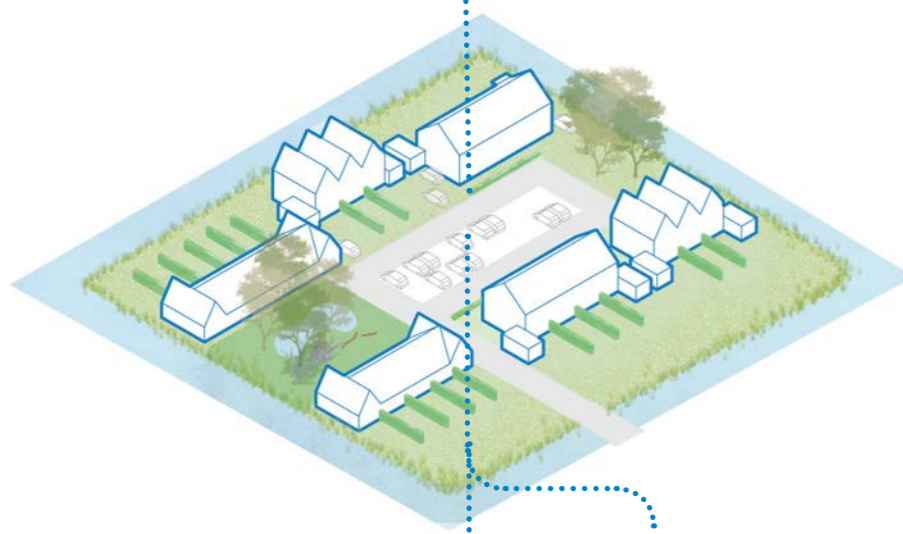


/ pick-up-point

WONEN RONDOM EEN ERF



/ Waar in de avond deelauto's, en auto's van de bewoners geparkeerd kunnen worden en op kunnen laden, kunnen tijdens werkdag andere activiteiten plaatsvinden.



/ Overdag kunnen kinderen fijn spelen op het rustige omsloten plein.

/ rustige straatjes zijn onderdeel van de erven



ONDERWEG IN BUYTEWECH-NOORD



/ Groene routes voor wandelaars en fietsers meanderen door de nieuwe wijk en zijn geschikt voor recreatie en het bereiken van andere delen van Nieuwkoop.

/ Parkeergelegenheid aan de polderweg wordt beperkt door het stimuleren van fietsgebruik en deelauto's, als ook de implementatie van parkeerhofjes in de buurtjes zelf.



/ langs de polderweg zijn zijn
markeringspunten die een
openbare functie hebben voor de
wijk



/ De inrichting van de verschillende
wegen zorgt voor een veilige
situatie voor zowel jong als oud.



DWARSPROFIEL POLDERWEG



/ Ter hoogte van kruisingen kunnen als snelheidsremmende maatregel zogenaamde punaises worden toegepast. Het getoonde voorbeeld is in de Zwart Janstraat in Rotterdam

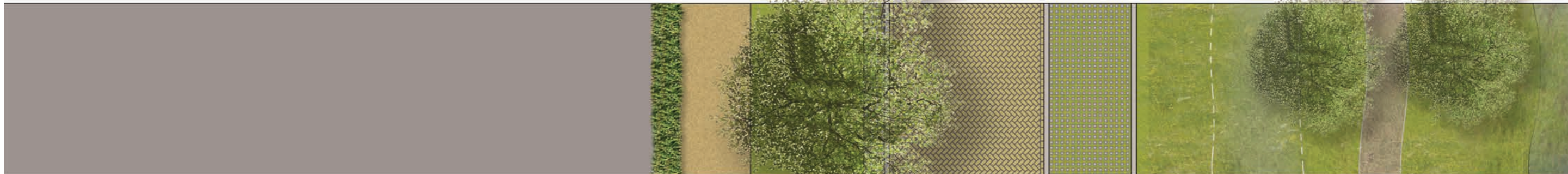
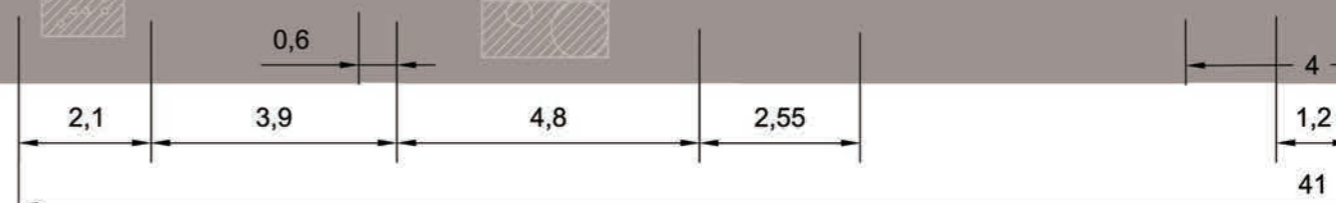


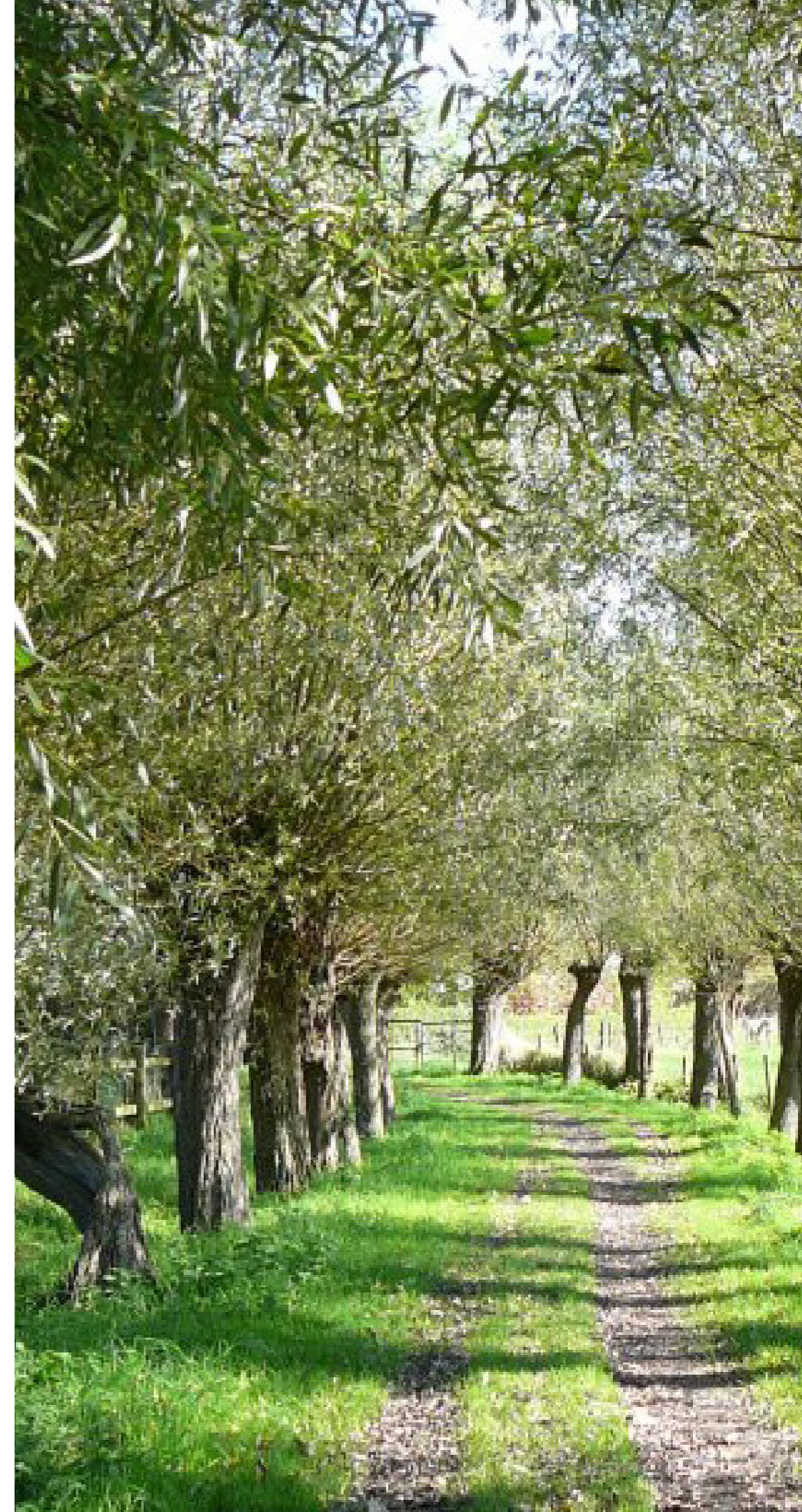
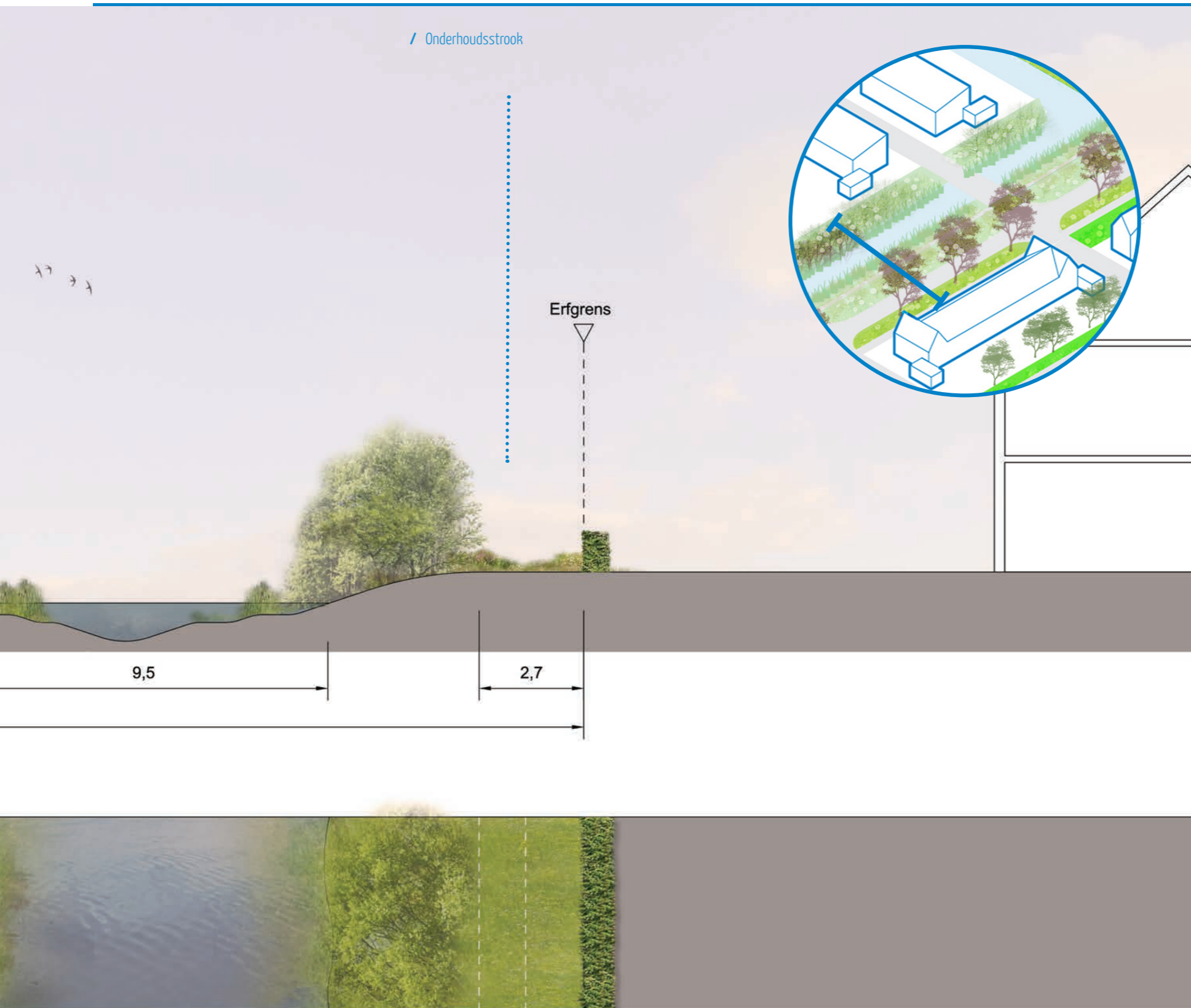
- / Waterpasserende bestrating
- / Rabatstrook grasklinkers
- / Parkeren op grasklinkers
- / Wadi
- / Schelpenpad

Erfgrens

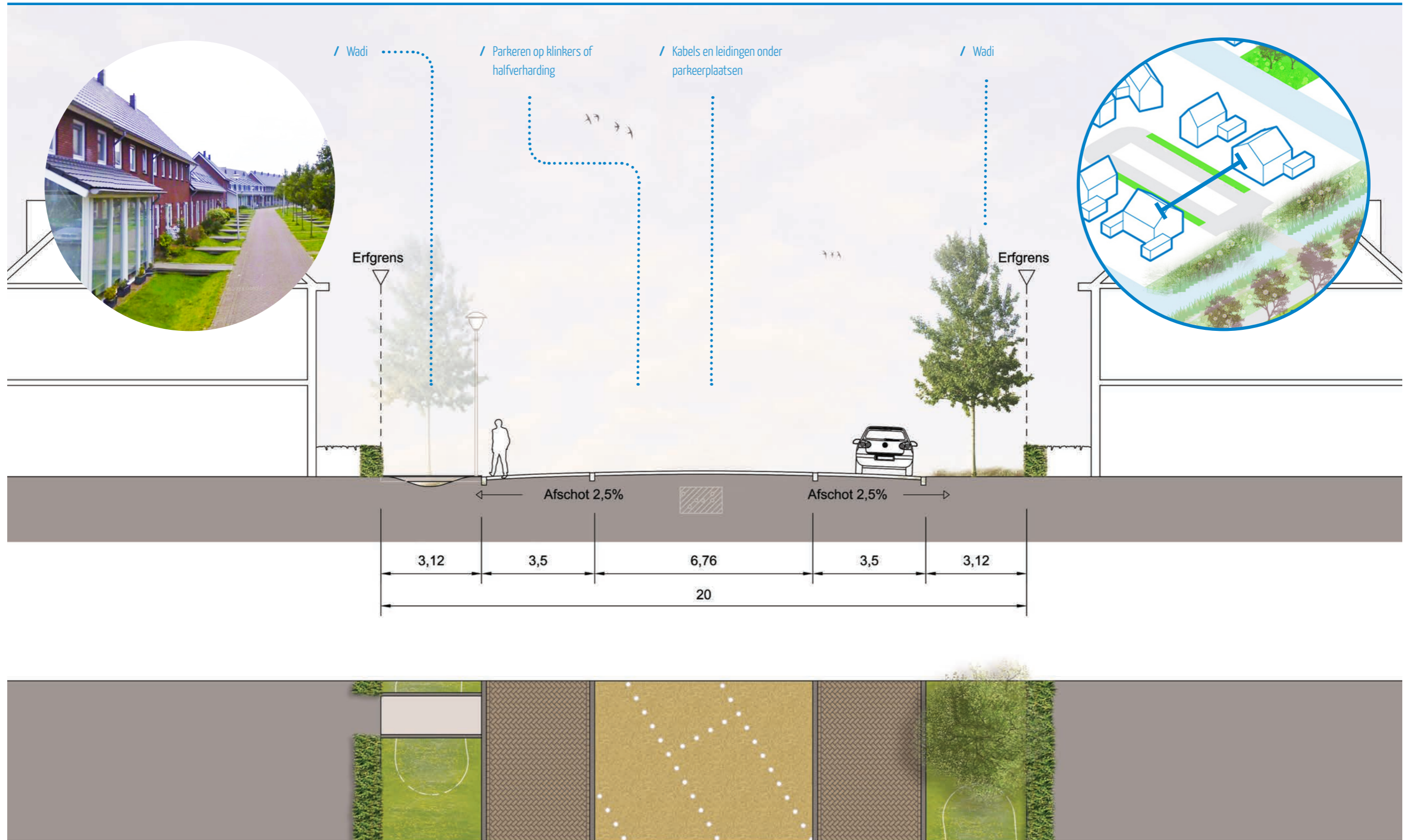


Afshot 2,5%

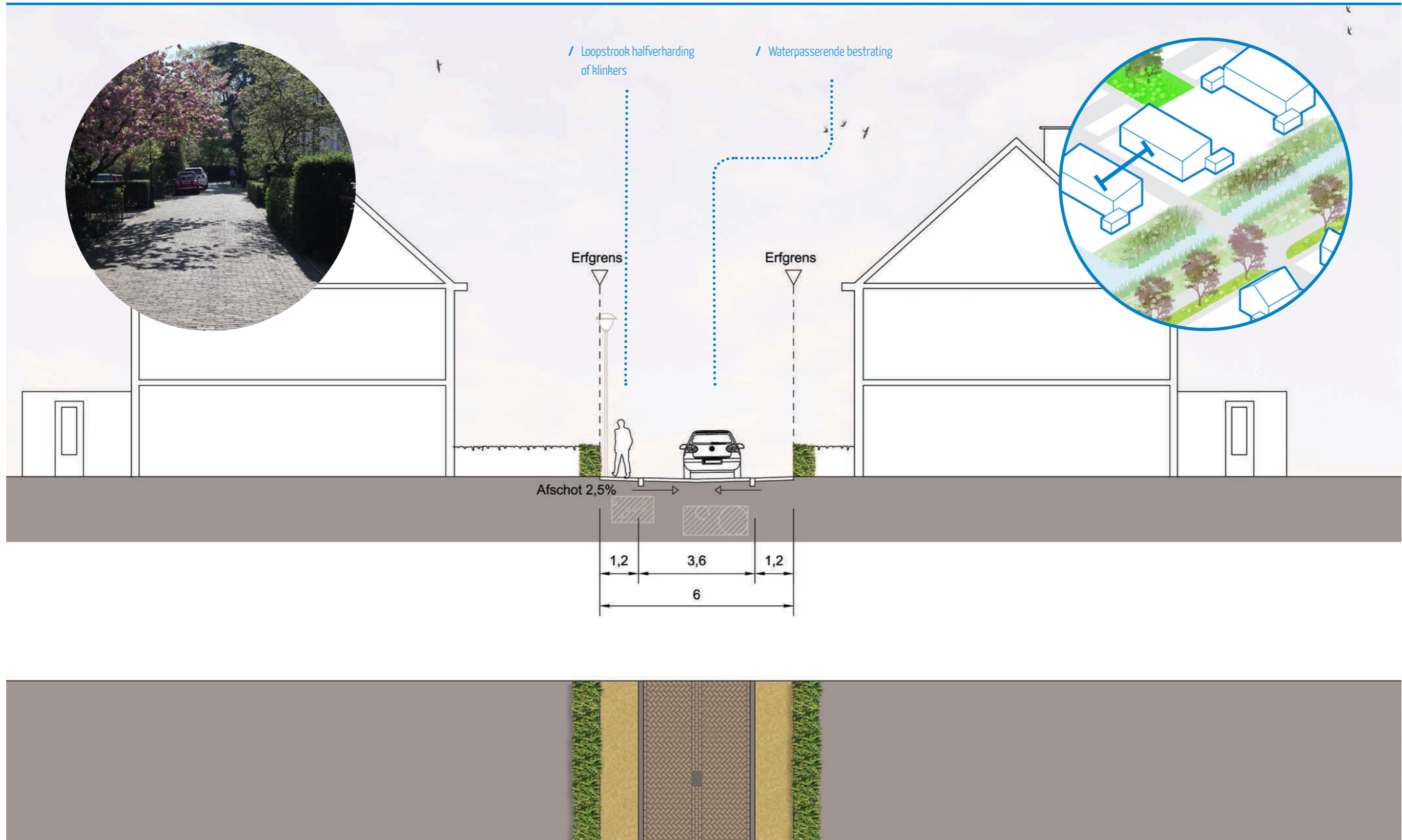


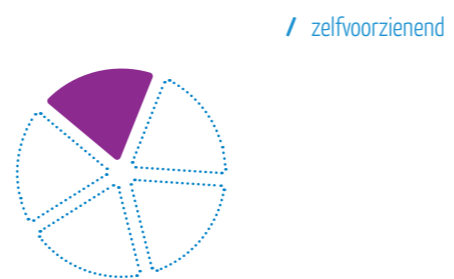


DWARSPROFIEL ERF

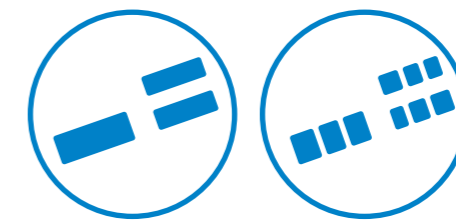


DWARSPROFIEL ERF

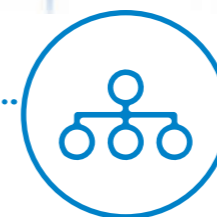
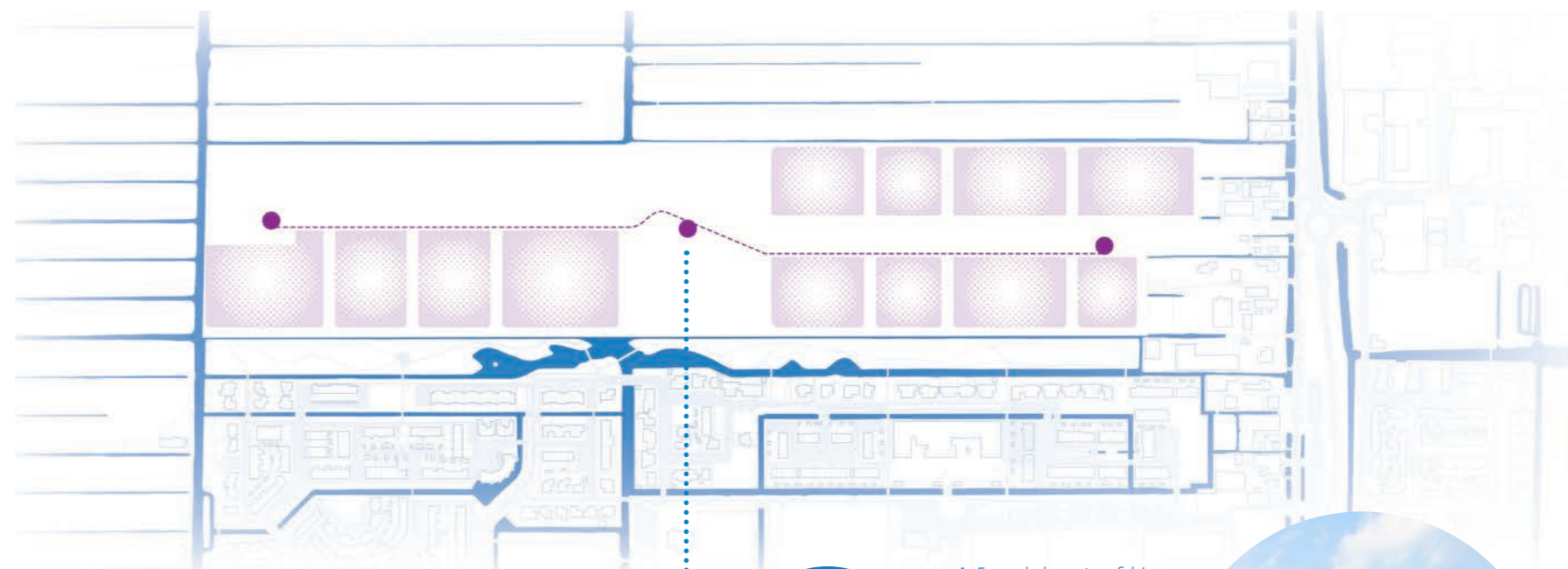




+



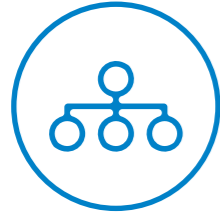
/ drie deelgebieden
/ buurtjes



/ Een enkele grote, of drie kleinere WKO's kunnen worden ingezet om op een efficiënte en duurzame manier de wijk te verwarmen.



PRINCIPE 5 - ZELFVOORZIENEND



/ duurzaamheidsvoorzieningen worden bij voorkeur collectief georganiseerd, op markante punten in de wijk



/ de oriëntatie van de woningen is dusdanig dat een optimale energieopbrengst door middel van zonnepanelen mogelijk is



/ duurzaamheidsmaatregelen kunnen (selectief) op een markante en aantrekkelijke manier zichtbaar zijn in de wijk



/ duurzaamheidsmaatregelen stimuleren zoveel mogelijk het buurtgevoel

De centrale, groene polderweg en de erven spelen ook in de ambitie om zelfvoorzienend te zijn een rol. Veel van de duurzaamheidsmaatregelen moeten nog worden uitgekristalliseerd en geconcretiseerd in een beleidskeuze. Belangrijk uitgangspunt bij de duurzaamheidsmaatregelen is wel om zoveel mogelijk te kiezen voor collectieve systemen. De ruimtelijke structuur van het plan geeft aanleiding voor de locatie van zulke systemen. De polderweg is niet alleen de drager van een groene, recreatieve route, maar ook van het ondergronds netwerk van kabels en leidingen. De markeringspunten langs de route kunnen ruimte bieden aan een collectief WKO systeem: ofwel verdeeld in drie delen, voor elk deelgebied een voorziening, ofwel een centrale voorziening in het midden van het gebied. De voorzieningen worden bij voorkeur uitgevoerd als markante bouwwerken, die het duurzame karakter van de wijk weerspiegelen. Ook het afvalstelsel kan mogelijk uitgevoerd worden langs de centrale polderweg. Langs de weg worden zoekgebieden aangeduid die ruimte kunnen bieden aan ondergrondse containers en aan een collectief compoststelsel.

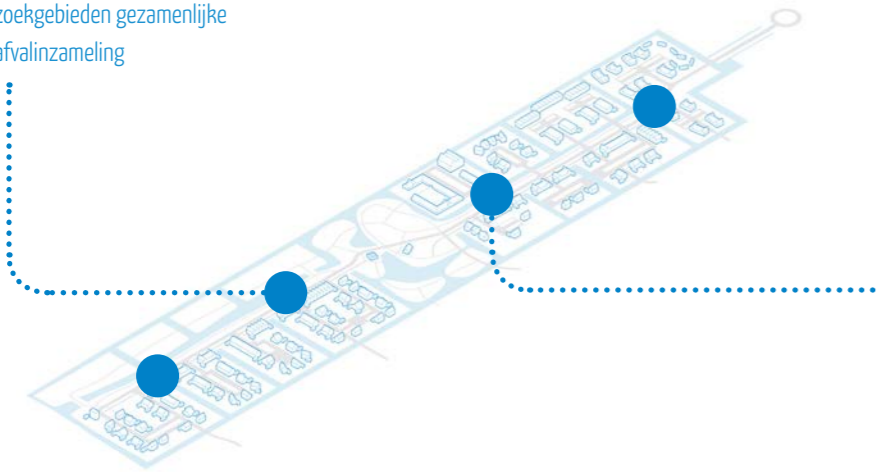
De buurtjes kunnen door de sociale binding die ze bieden een functie hebben in het organiseren van duurzaamheidsmaatregelen. Zoals al aangestipt bij principe 4 'goed en veilig bereikbaar' kan op het niveau van de buurt heel goed draagvlak voor deelauto's worden georganiseerd. Voorwaarde is dat dit bij oplevering van de wijk bij toekomstige bewoners direct als optie wordt aangeboden. Wat voor deelauto's geldt kan ook gelden voor andere maatregelen. Door de ruimtelijke organisatie van de buurtjes rondom de erven kan de sociale duurzaamheid sterk worden ontwikkeld: zichtbaarheid en een gedeelde buitenruimte spelen hierin een belangrijke rol.

Tot slot wordt bij het ontwikkelen van de wijk rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen, zodat een optimale energieopbrengst uit zonnepanelen kan worden gehaald.

In de hier opvolgende pagina's wordt eerst ingegaan hoe de principes vorm krijgen op het niveau van de wijk en daarna op het niveau van de woning en de buurt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een impressie ter inspiratie.

/ DUURZAAMHEID WORDT COLLECTIEF GEORGANISEERD

/ zoekgebieden gezamenlijke afvalinzameling



/ Om efficiënter afval op te kunnen halen en minder overlast te veroorzaken in de buurt worden meerdere gezamenlijke afvalinzamelingspunten aangebracht.

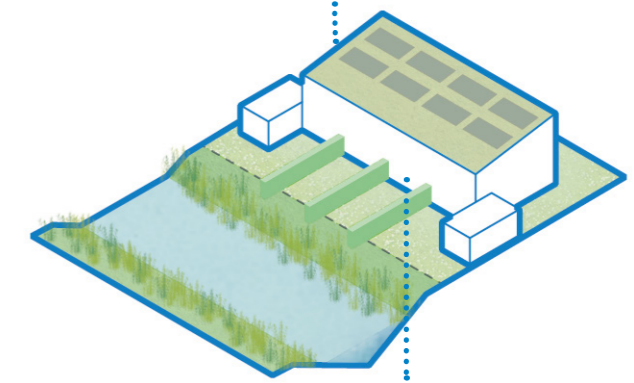
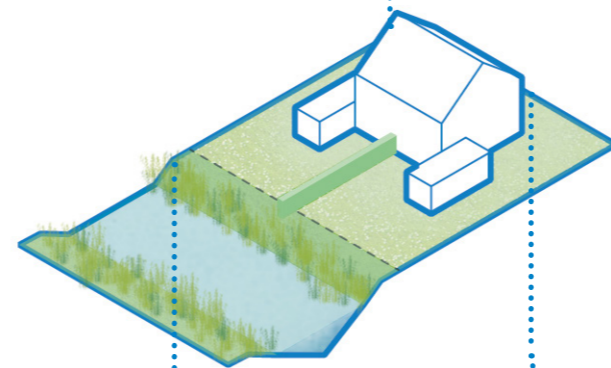


DUURZAME WONINGEN EN BUURTJES

In de buurtjes en rondom de woningen zijn duurzaamheidsvoorzieningen.



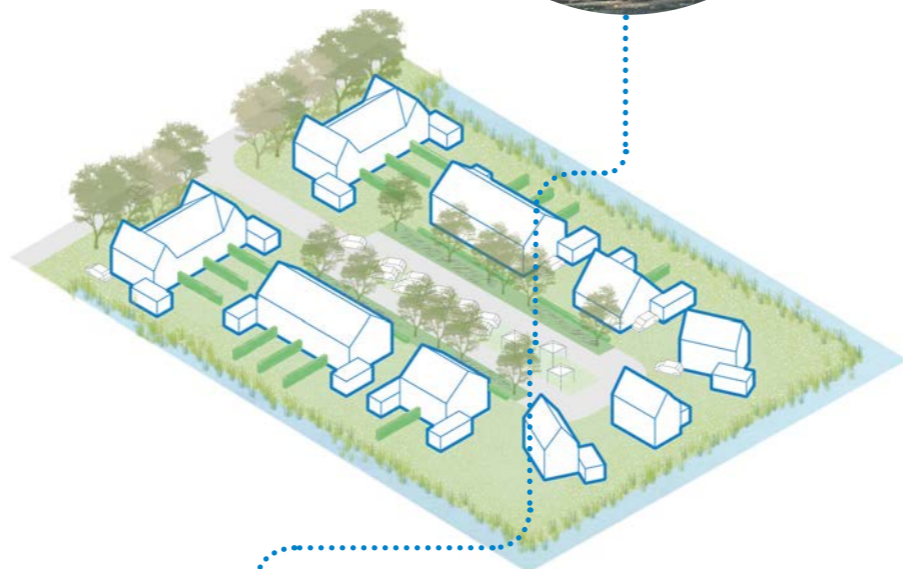
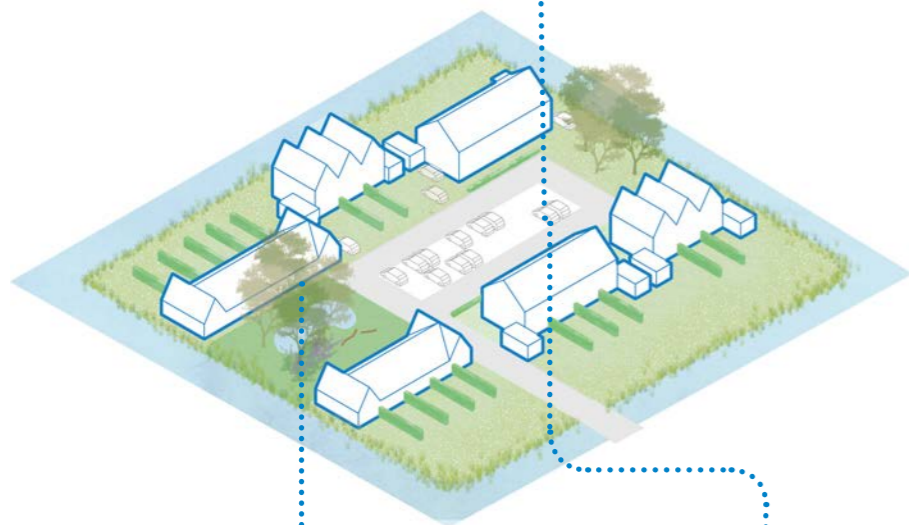
/ De woningen zelf zijn energiezuinig door bijvoorbeeld zuinige verlichting en optimale isolatie.



/ Naast een laag verbruik kunnen de woningen ook zelf energie opwekken door middel van zonnepanelen op het gunstig georiënteerde dak.



/ De duurzaamheid van de buurtjes kan worden gezien in de zuinige (dimbare) verlichting in de openbare ruimte en de aanwezigheid van deelauto's.



/ Ook sociale duurzaamheid is van belang en zo kunnen ruimtes op verschillende momenten van de dag anders worden gebruikt. Door het tijdelijk anders inrichten van de parkeervelden kunnen er bijvoorbeeld buurtbarbecues worden gehouden.



WONEN IN EEN BUURTJE IN BUYTEWECH-NOORD



/ De buurtjes worden omzoomd door stroken 'voedselbos'. Voedselbossen zijn bossen met veel vruchtdragende bomen en planten en zijn zeer goed voor de biodiversiteit.



/ De polderweg is een rustige fietsstraat, omzoomd door fraaie kastanjes, die passen bij de Nieuwkoopse ontginningsdijken en die bovendien de biodiversiteit verhogen.

/ de knotwilgen aan het 'rondje Buytewech' horen helemaal thuis in het polderlandschap. Het snoeihout kan gebruikt worden als materiaal bij het beheer van de groenvoorzieningen (takkenwallen) of als grondstof voor biomassa.



/ De oevers langs de polderweg hebben een flauw talud met natuurlijke oevers. Ideaal voor kinderen om veilig te spelen.

/ Fruitbomen hebben een grote aantrekkingskracht op insecten. Ze zijn kampioenen in biodiversiteit

/ In sommige buurtjes is ruimte voor een bijzondere architectuur



/ In de buurtjes parkeer je op een erf. Als er geen auto's zijn is het een open ruimte voor de buurt. Waar niet geparkeerd wordt is ruimte voor een gedeelde tuin



/ IN BUYTEWECH-NOORD ZIJN WONEN EN NATUUR OPTIMAAL OP ELKAAR AFGESTEMD



EEN PARK VOOR NIEUWKOOP

/ NATUUR EN BELEVING



**/ GENIETEN VAN HET WEIDSE
LANDSCHAP**

