



IKC Woerdense Verlaat

Ruimtelijk kader

gemeente Nieuwkoop
13 september 2022



Inhoudsopgave

aanleiding & doelstelling	5
analyse	8
historische ontwikkeling	
locatie in beeld	
locatieanalyse	
analyse ruimtelijk beleid	
programmatische & functionele opgave	
projectgebied & bestaande situatie	
doorlopen proces	16
ruimtelijk kader	20
ruimtelijke opzet woningbouwlocatie	
ruimtelijke opzet IKC	
plankaart met toelichting	27
referentiebeelden	29

Ruimtelijk kader IKC
Woerdense Verlaat
in opdracht van: gemeente Nieuwkoop

13 september 2022

2605-510







Aanleiding en Doelstelling

De gemeente Nieuwkoop wil een Integraal Kind Centrum (IKC) in Woerdense Verlaat realiseren. Dit IKC zal het huidige school- en verenigingsgebouw vervangen en een nieuw onderkomen zijn voor de school, vereniging Beatrix en kinderopvang Polderpret. Samen met de kerk vormen deze gebouwen al sinds de 50'er jaren het hart van het dorp, maar beide gebouwen zijn functioneel, energetisch en bouwtechnisch 'op'.

Samen met de partners die de wens hebben om in het nieuwe IKC gehuisvest te worden is de gemeente een projectgroep opgestart, die de ontwikkeling van het IKC van planvorming tot realisatie zal begeleiden. Met de projectgroep wordt een programma van eisen voor het gebouw ontwikkeld, maar daarnaast ook het ruimtelijk

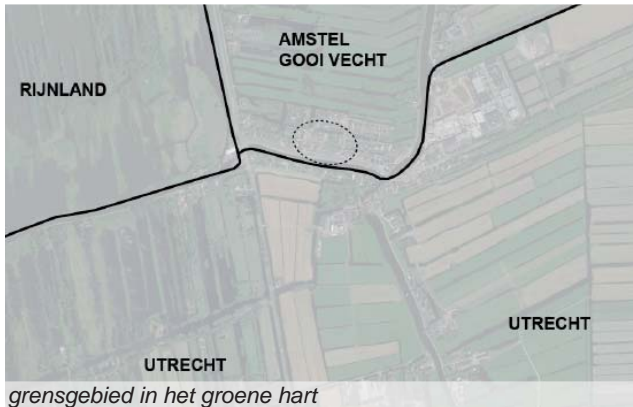
kader dat de randvoorwaarden stelt voor het nieuwe IKC en voor de locatie die vrijkomt door het vertrek van het huidige schoolgebouw.

In deze rapportage zijn deze randvoorwaarden opgesteld en doorvertaald in een plankaart voor de ontwikkeling. In samenspel met gemeente en projectgroep is er een ruimtelijke onderbouwing gecreeerd voor nieuwe woningbouw en een IKC dat zich op prettige wijze voegt in de bestaande structuur van het dorp. De kaders zijn zo opgesteld dat er in het vervolg van het proces veel ontwerpvrijheid en creativiteit mogelijk blijft voor projectgroep en architect. We hopen dat dit ruimtelijk kader een goede basis vormt voor het IKC als levendig centrum van het dorp.



1. analyse

A grayscale landscape photograph showing a wide river or stream flowing through a flat, grassy field. In the background, a line of trees and buildings is visible, suggesting a small town or village. The sky is filled with large, dramatic clouds. The overall tone is somber and atmospheric. A solid red horizontal bar runs across the bottom of the image.



Historische ontwikkeling

Woerdense Verlaat ligt van oudsher op de grens van gemeentes, provincies en waterschappen, in het hart van het 'Groene Hart'. De plek heeft zich vanuit twee strategisch gelegen kleine gehuchten, Woerdense Verlaat en Slikkendam, geleidelijk ontwikkeld tot een langgerekt dorp. De strategische positionering van kerk, school en buurtgebouw (jaren '50) midden tussen deze gehuchten heeft sterk bijgedragen aan de structuur die het dorp nu heeft.

De richting en oriëntatie van het dorp is daarnaast sterk bepaald door het onderliggende slagenlandschap. Deze structuur is de basis geweest van de geleidelijke dorpsuitbreiding. De hoofdroutes en de nokrichtingen van de bebouwing volgen in grote meerderheid de richting van het landschap en de Kollenwetering, de waterpartij die ruimtelijk de Grecht

en het plassengebied met elkaar verbindt. In de jaren '80 en '90 zijn de buurten aan de noordkant van de planlocatie ontwikkeld. Ook hier wordt het slagenlandschap gevolgd en is op veel plaatsen binnen de kern de waterstructuur van het gebied goed herkenbaar.

Sinds de jaren '00 van deze eeuw is met name het bedrijventerrein aan de oostkant flink uitgebreid, maar voor nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn er de laatste jaren geringe mogelijkheden.

Opvallend in de kaart uit 1970 is het 'circuit' vanaf de hoofdweg langs kerk, buurt huis en school. Deze verbinding is in de loop der tijd verdwenen ten behoeve van het schoolplein.



entree leeuwerikstraat



kerk - beeldbepalend in straatbeeld



verenigingsgebouw en gymzaal



pleinen tussen school en ver. gebouw



zicht op verenigingsgebouw tussen school en woning



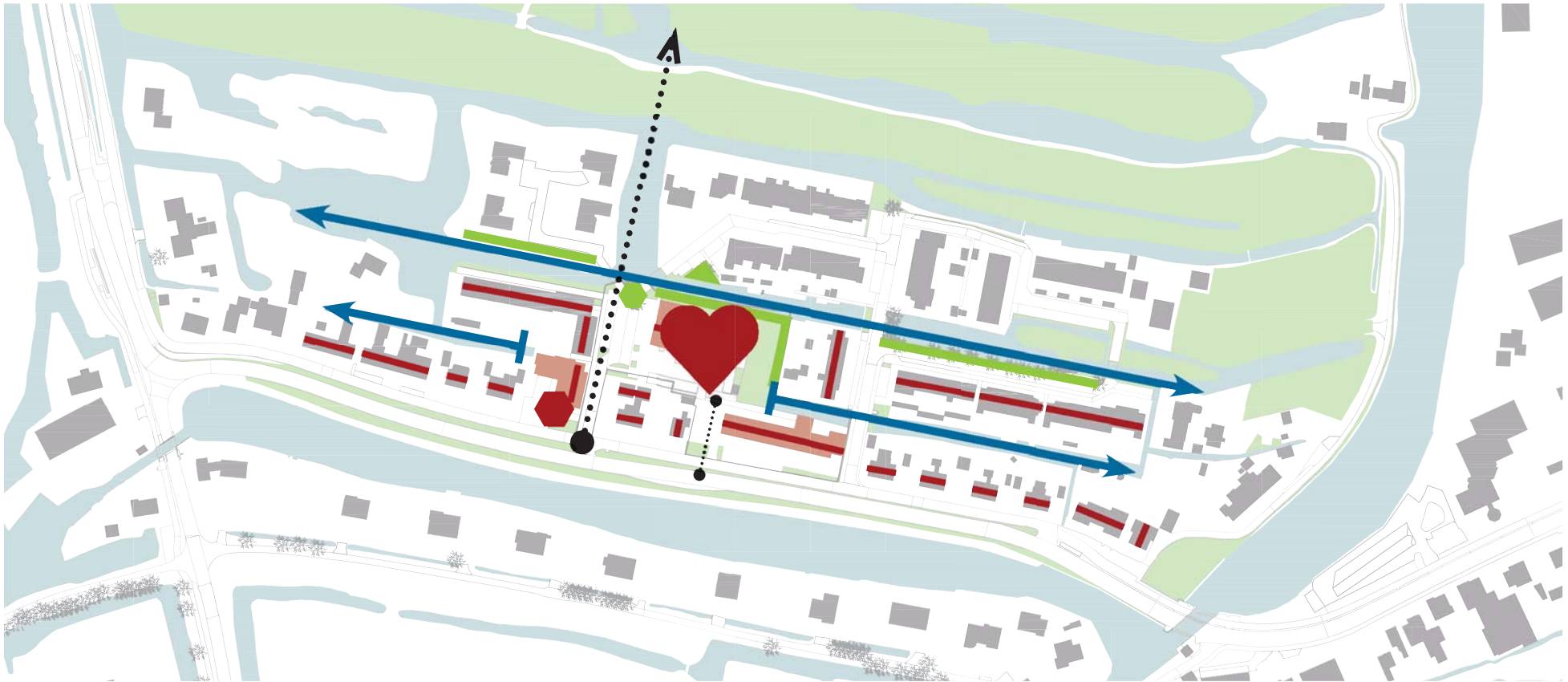
perspectief op het landschap vanaf planlocatie

Locatie in beeld

Het hart van Woerdense Verlaat wordt gevormd door kerk, buurthuis en school. Het zijn functionele na-oorlogse gebouwen, opgetrokken uit baksteen die veel gebruikt werd in deze periode. De kappen van de gebouwen liggen parallel aan de hoofdweg, de kerk en het woonhuis naast de school vormen hier een uitzondering in. De materialisatie van de openbare ruimte en de aanwezige beplanting dragen niet bij aan het karakter van een dorps hart.

In het verlengde van de Leeuwerikstraat is de brede waterpartij die het dorp inkomt een ruimtelijke kwaliteit, waar het plangebied direct op aansluit. Deze waterpartij en de sloten die erop aansluiten hebben overwegend groene oevers. De planlocatie is

momenteel een relatief stenige omgeving. Er zijn wel enkele bomen, maar deze vormen geen beeldbepalende of richtinggevend structuren.



Locatie analyse

In bovenstaande schematische tekening worden een aantal ruimtelijke kenmerken en potenties benoemd die aanknopingspunten bieden voor het ruimtelijk kader en het ontwerp van de gebouwen:

- het merendeel van de daknokken van de bebouwing van Woerdense Verlaat ligt parallel aan hoofdweg en landschap. Nokken die daar haaks opstaan vallen daardoor op.
- Tussen het huidige schoolgebouw en het buurthuis is de oost-west waterstructuur onderbroken, waardoor het hier een vrij stenige plek is.
- de groene oevers en de waterpartij aan de Leeuwerikstraat brengen het landschap het dorp in.
- Vanaf de Leeuwerikstraat, de entree van het hart van het dorp is er een mooi perspectief naar het landschap, maar dit perspectief wordt geblokkeerd door bomen en gedomineerd door de aanwezigheid van de parkeerplaats

De locatie ligt in het hart van de gemeenschap, maar dit is ruimtelijk weinig beleefbaar. Er zijn echter genoeg aanknopingspunten en mogelijkheden om dit in de toekomst wel te realiseren.



Ruimtelijk beleid

De omgevingsvisie heeft als horizon 2040 en als hoofdthema's wordt er ingezet op 'gelukkige mensen', 'sterke dorpen' en een 'groene toekomst'. Voor Woerdense Verlaat worden de volgende ambities benoemd die betrekking hebben op deze opgave en samenhangen met de genoemde hoofdthema's:

- Er komt een IKC waar vereniging Beatrix, kinderopvang en de basisschool een plek krijgen. Ook is hier ruimte voor sport, bewegen en welzijn. Zo blijft er in het dorp een ontmoetings plek. Goed voor de leefbaarheid!
- In Woerdense Verlaat komen locaties vrij voor de bouw van woningen. Dat is niet alleen bij het IKC (op de oude schoollocatie) maar wellicht ook bij de betonfabriek. Zo kunnen er andere woningtypen aan het dorp worden toegevoegd.



Huidige bestemmingsplan

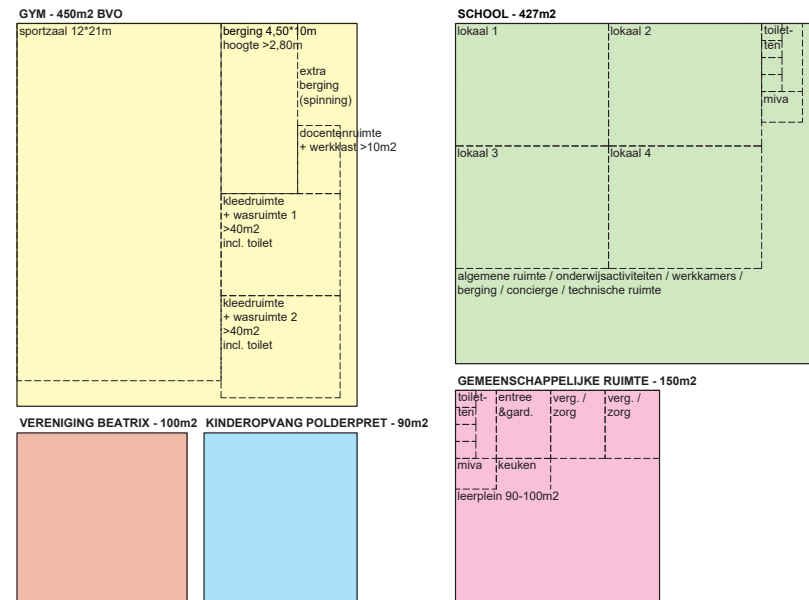
De volgende hoofdregels gelden in het vigerende bestemmingsplan:

- Bestemming: Maatschappelijk, horeca - cat. 2
- huidige bouwvlak: +/- 825m²
- buitenruimte: bestemming evenemententerrein
- goothoogte: 6m
- nokhoogte: 10m

functie	binnenruimte	buitenruimte	Opmerkingen
Basisonderwijs	427 m2 BVO	300 m2*	1 school met 55 leerlingen
Kinderopvang	90 m2 BVO	36 m2**	1 groep kinderdagverblijf/Peuteropvang, BSD activiteiten in gemeenschappelijke ruimte
Ruimte Vereniging Beatrix	100 m2 BVO	0	Zaal met bar en bergruimte
Gemeenschappelijke ruimte	150 m2 BVO	87 m2 terras	Zaal met keuken, gemeenschappelijke entree, garderobe (MIVA), toilet en bergruimte
Sport	450 m2 BVO	0	gymzaal 21 x 12 m, 2 kleedkamers, 1 berging interne zaalhoogte: 5,5 meter
Totaal	1217 m2 BVO	minimaal 423 m2	

* De minimale norm vanuit de verordening onderwijshuisvesting. Waar mogelijk creëren we meer buitenruimte. We streven ernaar de buitenruimte vanuit onderwijs openbaar te maken en te combineren met een openbare speelvoorziening, met behoud van huidige voorzieningen als voetbalplek en jeu de boules baan.
 ** Er vanuit gaande dat Polderpret daarnaast ook gebruik maakt van de openbare buitenruimte

functionele programma - op hoofdlijnen



schematische vertaling van het functionele programma

Programmatische en functionele opgave

De projectgroep heeft een eerste verkenning van het te realiseren programma opgesteld. Concreet zal het programma voor het IKC uit ongeveer 1220m2 BVO aan gebouwde oppervlakte bestaan. De minimaal aanwezige buitenruimte bedraagt 423m2 aan plein en terras.

School, kinderopvang en vereniging Beatrix hebben allemaal een voorkeur om hun ruimtes op de begane grond te houden, maar wanneer er in het ontwerp stadium goede argumenten en oplossingen worden gevonden om sommige functies op verdieping te huisvesten is dat ook een mogelijkheid.

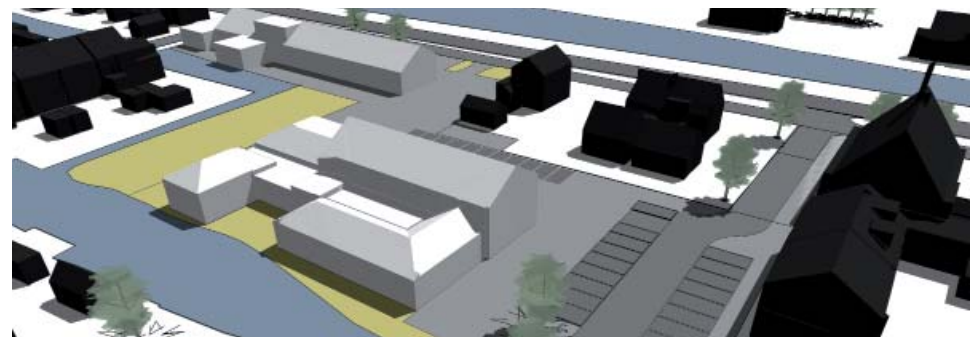
De opgave voor het IKC is benoemd als vormgeven aan een gebouw dat 'een leven lang leren' optimaal faciliteert en wat gestalte geeft aan 'het hart van het dorp', onderlinge ontmoeting bevordert en daarmee een spil is in de sociale cohesie van Woerdense Verlaat.

Voor de woningbouw opgave gaat het om het faciliteren van nieuwe woonmogelijkheden voor starters en/of jonge gezinnen en het ontwikkelen van doorstroommogelijkheden voor 1&2 persoons huishoudens die misschien kleiner kunnen/willen wonen.



Projectgebied - bestaande situatie

Het projectgebied van +/- 6.000m² bestaat uit een deel voor het IKC en een deel voor de nieuwe woningbouw. De goothoogte van het huidige verenigingsgebouw met gymzaal is ongeveer 6-6,5m, de nokhoogte is +/-9m. Het gebouw ligt midden op het perceel en heeft overal minimaal 20m afstand tot omliggende hoofdgebouwen. Op het terrein rond het verenigingsgebouw kan informeel worden geparkeerd, het gaat om zo'n 10-15 parkeerplaatsen.



verenigingsgebouw
BEATRIX



4

BEATRIX

2. proces





Op **12 april 2022** heeft Vollmer & Partners een interpretatie van de opgave en een eerste visie op het gebied gepresenteerd aan de projectgroep. Tijdens deze meeting is de aanpak besproken om stapsgewijs te komen tot een ruimtelijk kader in overleg met de projectgroep en hoe direct omwonenden hierover worden geïnformeerd.

Op **7 juni** zijn er 3 varianten (met enkele subvarianties) voor het IKC en 3 varianten voor de woningbouwopgave gepresenteerd aan de projectgroep. Op **21 juni** is de breedte aan variaties voor het IKC nog verder besproken (digitaal) met de projectgroep, en het uitgangspunt afgesproken dat het Ruimtelijk Kader veel vrijheid en creativiteit open moet laten voor de architect.

Participatietraject

Tijdens een informatie-bijeenkomst met projectgroep en omwonenden op **17 mei** heeft V&P de visie op de opgave en de projectlocatie gepresenteerd aan direct omwonenden. Daarnaast is aan de hand van 3 panelen met referentieprojecten het gesprek gevoerd over het IKC en de woningbouwopgave. Voorkeuren op het gebied van architectuur, functionele organisatie, duurzaamheid, e.d. konden met post it's worden aangegeven. Dit gaf richting aan de schetsvarianten die daarna zijn ontwikkeld.

30 augustus 2022 is de opzet voor het Ruimtelijk Kader gepresenteerd aan projectgroep en omwonenden. Naar aanleiding daarvan zijn er nog kleine aanpassingen gedaan aan de opzet van het Ruimtelijk Kader, die in deze eindrapportage zijn verwerkt.



Avond Omwonenden - 17 mei

Opsomming gemaakte opmerkingen via post-its, in willekeurige volgorde:

- geen buitenplein op 1ste verdieping
- voldoende parkeerplekken
- 2 bouwlagen
- natuurlijke uitstraling
- lokale bedrijven en bouwers laten meebouwen
- groendak
- groene afscheiding naar huizen
- geen steenstrips, echte steen
- stevig gebouw (kan weer 50 jaar mee)
- natuurlijke speelruimte
- veel natuurlijk licht binnen
- Agnova Leusden: te stads
- kleine starterswoningen & appartementen
- *Uitstraling KAW architecten (afbeelding rechts), maar dan tweelaags*





3. ruimtelijke opzet

A grayscale photograph of a residential street. On the left, there is a long, low building with large windows, possibly a school or community center. A metal fence runs along the sidewalk in front of it. A large tree stands in the middle ground. The street is paved and has white dashed and solid lines. Several streetlights are visible along the road. In the background, there are more houses with gabled roofs. A red horizontal bar is overlaid at the bottom of the image.

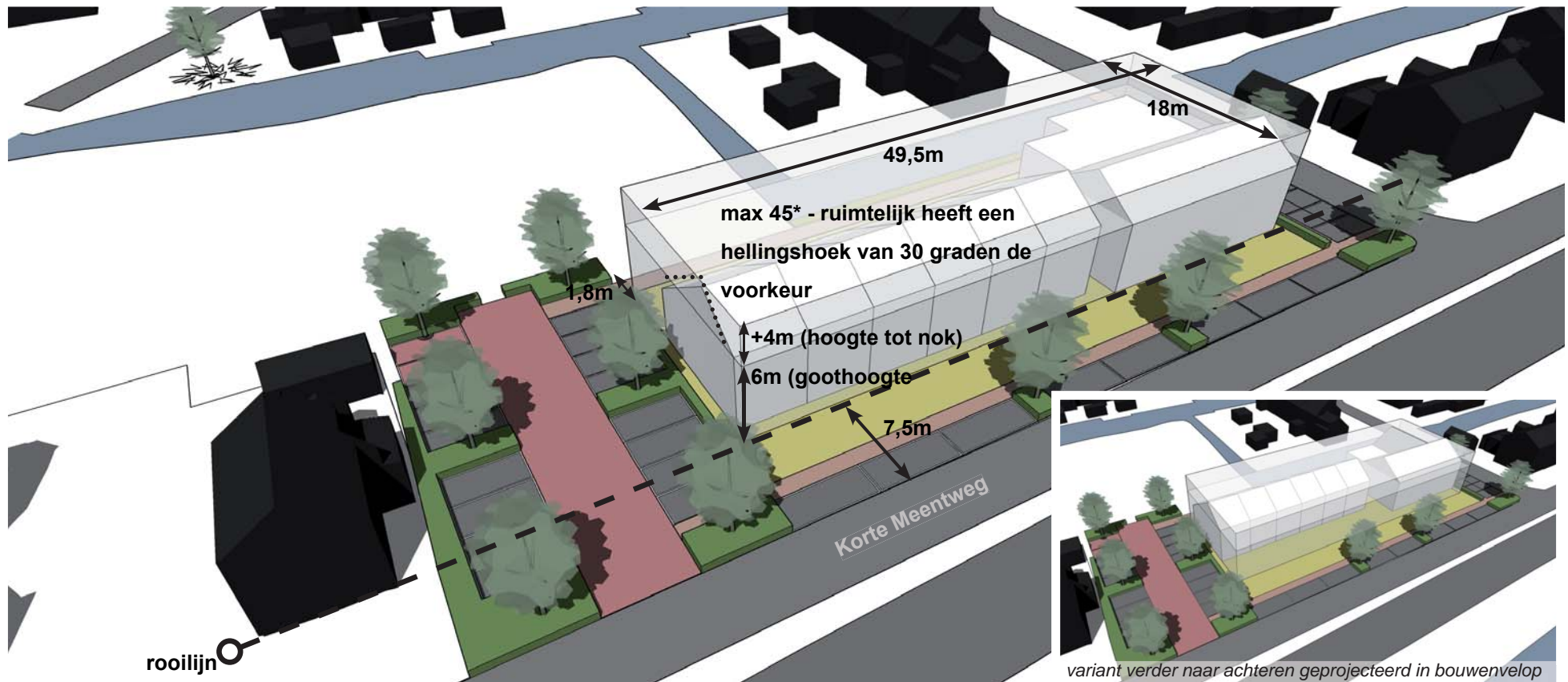


Variaties woningbouwopgave - 7 juni

Bovenstaande variaties voor het woningbouwprogramma zijn op 7 juni gepresenteerd. Uit het gesprek over deze modellen kwamen de volgende conclusies naar voren:

- graag een mix van woningen: grondgebonden woningen voor jonge gezinnen (aanwas voor de school!) en 1&2 persoons huishoudens t.b.v. doorstroming.
- hou de optie vrij voor een diepe voortuin (op het zuiden)
- verwerk veel parkeerplaatsen in dit deel van het plangebied t.b.v. parkeeropgave voor het IKC

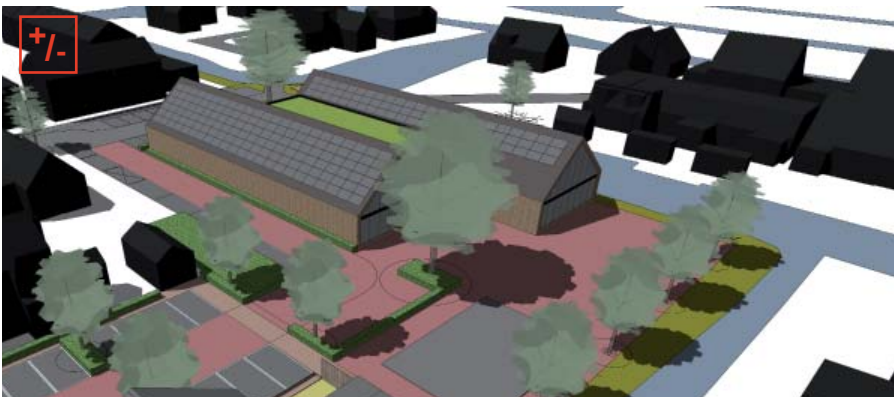
- het parkeervak creert de gewenste afstand tot bestaande woningen & een zichtlijn naar het IKC.
- vanaf het parkeervak is het niet mogelijk om met autoverkeer over het plein te rijden.
- bomen en groen langs de straat en in de opzet van het parkeervak zijn een welkome invulling t.b.v. het vergroenen van het dorp.



Bouwenvelop woningbouwperceel

Op basis van de input van 7 juni zijn de volgende randvoorwaarden toegekend aan het woningbouwperceel:

- max. 14 woonéenheden waarvan minimaal 4 en maximaal 6 grondgebonden woningen. De overige eenheden zijn appartementen.
- 100% betaalbare koopwoningen voor starters, jonge gezinnen en senioren (min. 35% goedkope koop (tot 325.000€); grondgebonden woningen: max. 100m² GO vloeroppervlak; appartementen: max. 80m² GO vloeroppervlak
- op basis van bovenstaande mix zijn er maximaal 23 parkeerplaatsen voor het woningbouwprogramma benodigd. Daarmee kunnen er minimaal 10 parkeer- en kiss&ride plekken voor het IKC worden aangewend.
- bouwvlak (m²) of bouwenvelop (m³) is de ruimte waarbinnen de bebouwing moet worden geplaatst: $l=18m \cdot b=49,5m \cdot h\text{-goot}=6m/h\text{-nok}=10m$
- maximale afmetingen (lengte, breedte, goothoogte, nokhoogte, maximale hellingshoek dak staan op bovenstaande visualisatie aangegeven.
- de bouwenvelop houdt de mogelijkheid open voor een diepe voortuin op het zuiden
- de woningen krijgen een ontsluiting via de achterzijde.
- wanneer de achtergevel tussen 1,8 en 4m tot de achtergrens ligt krijgt de woning een inpandige berging.
- erkers voorzijde: tot 1,5m uit de voorgevel mag tot 70% van het oppervlak worden voorzien van erkers van maximaal 1 bouwlaag.



Variaties IKC ruimtelijk - 7 juni

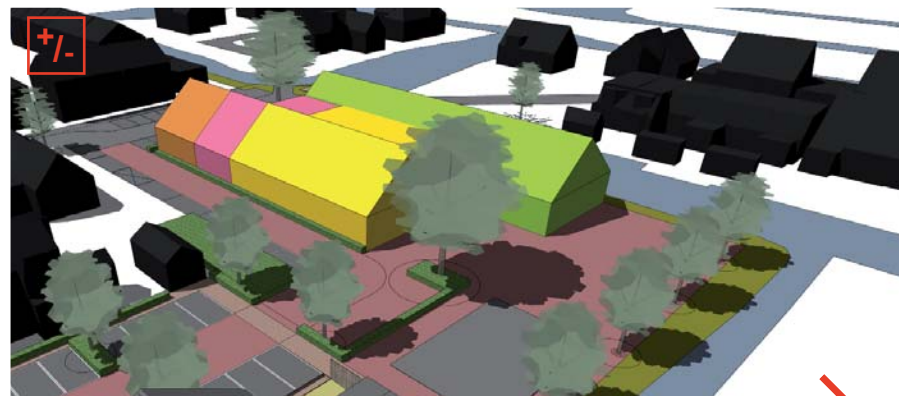
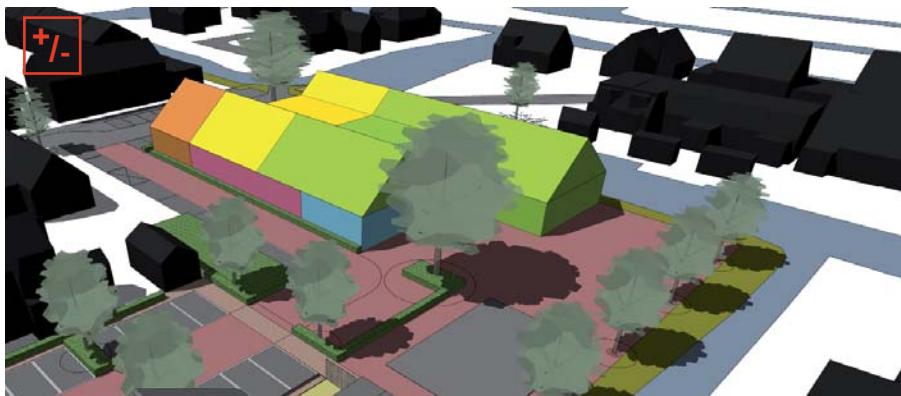
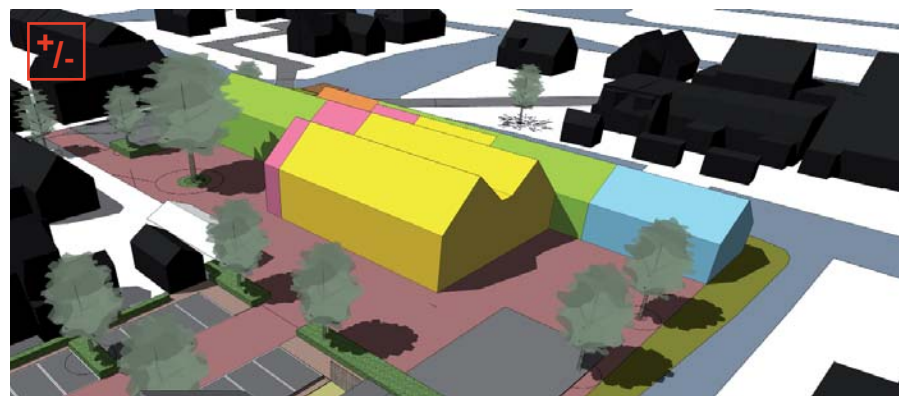
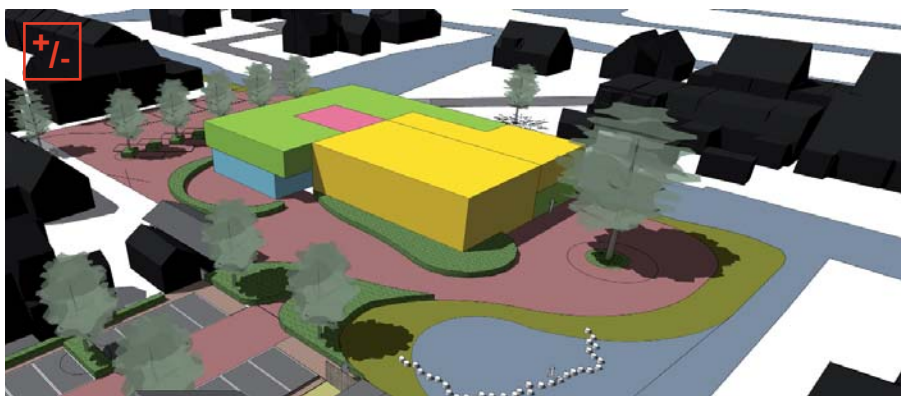
Bovenstaande variaties voor het IKC zijn op 7 juni gepresenteerd. Uit het gesprek over deze modellen kwamen de volgende conclusies naar voren:

- een streekeigen vormgeving en materialisatie, bijvoorbeeld het schuurmodel met zadeldak is aansprekend.
- de compactheid van een gebouw met 2 verdiepingen levert veel buitenruimte op, maar het is de vraag of het functioneel programmatisch wenselijk is, want:
- Alle stakeholders hebben een voorkeur om op de begane grond gehuisvest te worden.
- Er zijn desondanks wel mogelijkheden voor sommige ruimtes om op verdieping geplaatst te worden.

- Het is aan het te selecteren architectenbureau om hier overtuigende oplossingen voor te bedenken. **Het ruimtelijk kader moet de mogelijkheid voor een 1-laags of een 2-laags gebouw volledig openhouden.**

Voor de buitenruimte zijn de volgende conclusies getrokken:

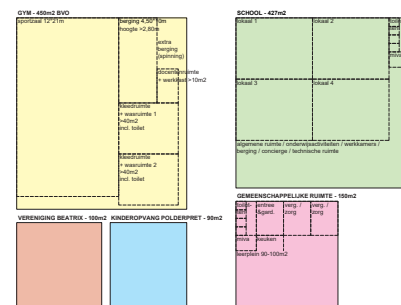
- Bestaande verkeersontsluiting vanaf Leeuwerikstraat en het *aantal* van 18 parkeerplaatsen blijft gehandhaafd.
- Een verbinding voor de auto van het parkeerveld van de nieuwe woningbouw naar de Leeuwerikstraat is onwenselijk. Het plein is er voor het IKC, voor de kinderen.
- Er zijn al voldoende mogelijkheden om met water te spelen in de directe omgeving.



Variaties IKC programmatisch - 7 juni

Liever een trapveldje of een pannakooi van een stevig formaat dan een waterspeelplaats.

- Het zorgvuldig opzetten van de grenzen van het plangebied, een groene overgang naar kavels van omwonenden is gewenst.
- Een kiss&ride voor het IKC is het meest praktisch via de Leeuwerikstraat.
- De auto is te gast in de buitenruimte die wordt ingericht als dorpsplein en dit moet leesbaar zijn door bijvoorbeeld de materialisatie van deze buitenruimte.
- Het plein krijgt op de delen die geen verkeerskundige functie hebben niet een lege, flexibele inrichting, want dan zullen er automatisch meer auto's parkeren.
- Het plein wordt daar aantrekkelijk ingericht met plantvakken en bomen, zit- en speelmogelijkheden en een jeu de boulesbaan, in relatie tot het verenigingsgebouw



programma (kleuren) geprojecteerd in 3d model



alles 2-laags - plat dak



kopgevel naar zichtlijn & dorpsplein



hoofdzakelijk 1 laags - speelse kapvorm



hoofdzakelijk 1 laags - speelse kapvorm



twee schuurvolumes met zadeldak



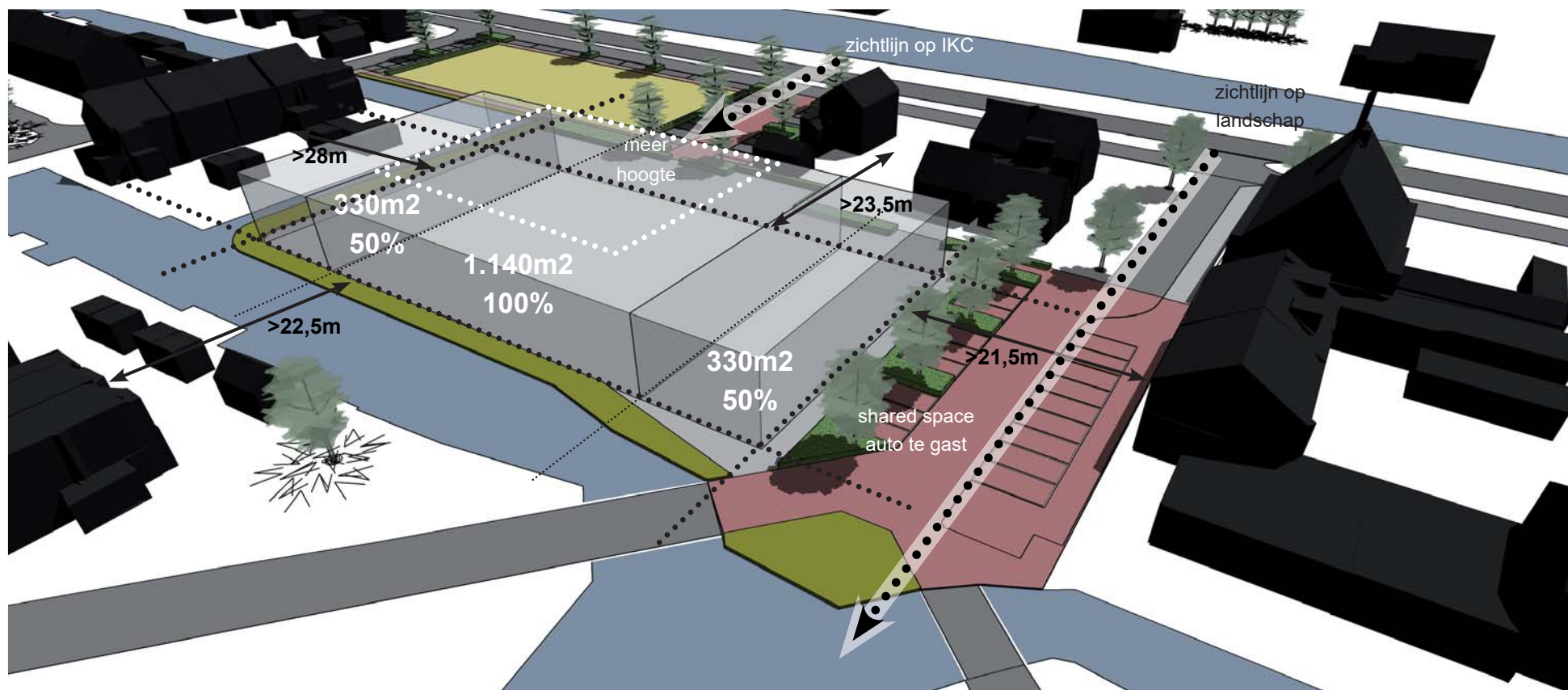
sportzaal opgetild -compacte oppervlakte gebouw

Variaties IKC ruimtelijk - 30 augustus

Ook voor de IKC locatie is er op basis van de eerste varianten een 'bouwvelop' ontwikkeld, die inzichtelijk maakt welke ontwerpen er allemaal mogelijk zijn binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Deze bouwvelop is in bovenstaande afbeeldingen over de varianten heen geprojecteerd. Op deze wijze is inzichtelijk gemaakt dat er heel veel uitéénlopende ontwerpen mogelijk zijn binnen de gestelde kaders. De bouwvelop heeft een middenzone die voor 100% mag worden bebouwd, en twee zijgebieden die voor 50% mogen worden bebouwd. Op deze wijze ontstaan er altijd **buitenruimtes van een prettig formaat op het oosten, zuiden of westen** en wordt er **afstand en openheid naar omliggende percelen** gewaarborgd.



alles 1-laags - plat dak



IKC - bouwenvelop

Op basis van de input van de diverse meetings zijn de volgende randvoorwaarden toegekend aan het IKC perceel:

Bij een gebouw met plat dak:

- middengebiet: 2 lagen. max bouwhoogte is 7,5m - bebouwingspercentage 100%
- zijgebieden: 2 lagen. max bouwhoogte is 7,5m - bebouwingspercentage 50%

Bij de toepassing van een schuine kap:

- middengebiet: max goothoogte is 6m, nok is max 10m, hellingshoek is max. 45 graden

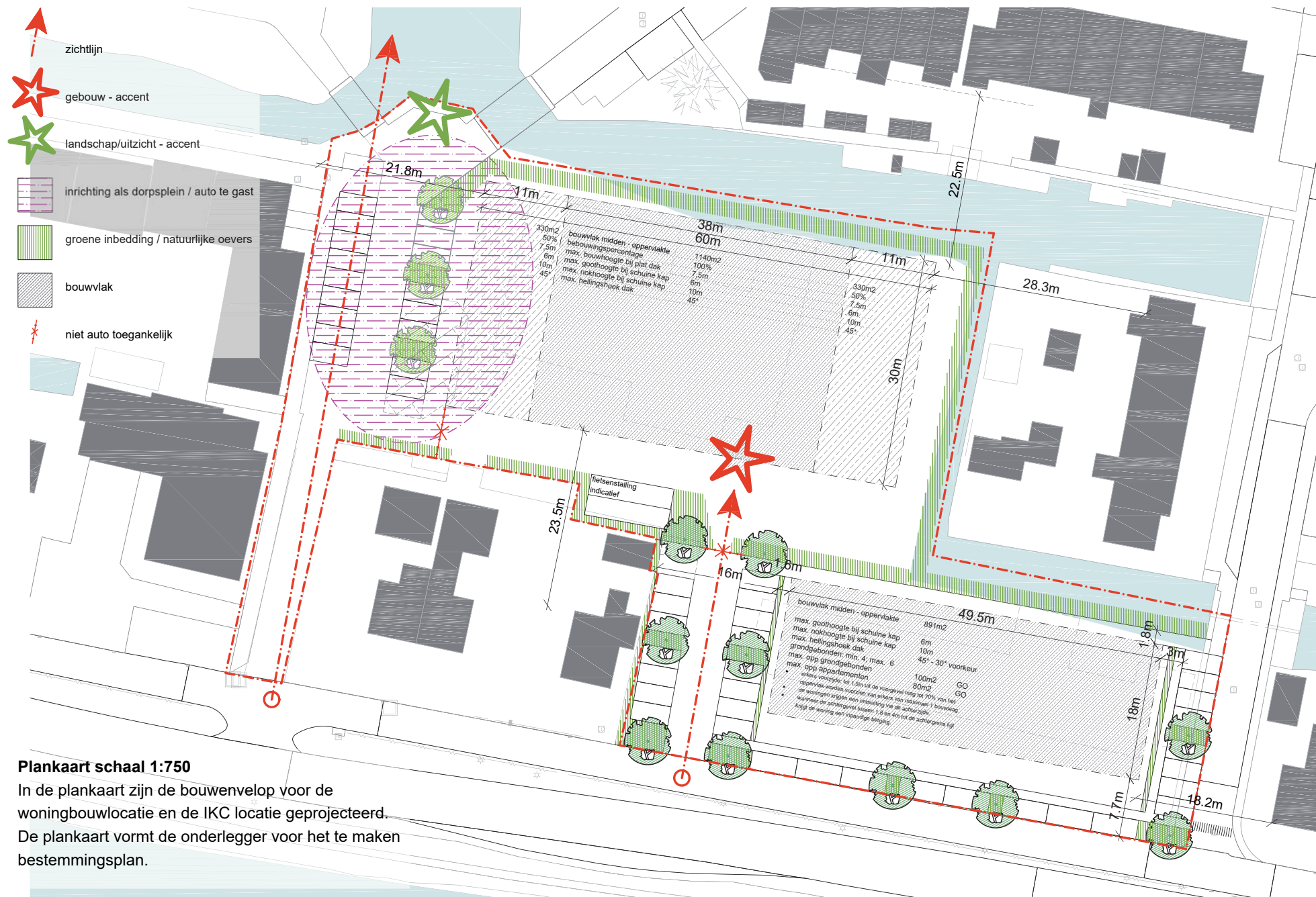
- zijgebieden: max goothoogte is 6m, nok is max 10m, hellingshoek is max. 45 graden - bebouwingspercentage 50%

Op basis van de gemaakte varianten is de bouwenvelop nog enigszins gespecificeerd. Zo wordt de optie open gehouden om de sportzaal op te tillen en een nog compacter gebouw te ontwerpen:

- ter plaatse van de gymzaal wordt in een deel van het middengebiet een hoogte van 10m toegestaan zodat er een volwaardige verdieping onder de gymzaal kan worden gepland. Dit is alleen een mogelijkheid op voorwaarde van een plat dak en dat de bezonningshinder voor omwonenden beperkt blijft.

4. plankkaart





Plankaart schaal 1:750

In de plankaart zijn de bouwvelop voor de woningbouwlocatie en de IKC locatie geprojecteerd. De plankaart vormt de onderlegger voor het te maken bestemmingsplan.

5. referentiebeelden





grondgebonden starterswoning - 3/4 slaapkamers 80-90m² GO

Referentieplattegronden woningtypes

Voor de grondgebonden woningen en de appartementen zijn bovenstaande plattegronden gepresenteerd ter indicatie van het type woningen waar men voor het woningbouwperceel aan denkt.



appartement - 2 slaapkamers 64m² GO



Referentiebeelden inrichting buitenruimte IKC

Het nieuw aan te leggen schoolplein, geeft ruimte aan avontuur en aan natuur, is een mix aan schaduwrijke en zonnige speel- en ontmoetingsplekken (1). Voor kinderen is het een avontuurlijke omgeving; voor volwassenen is er overzicht (2). Het kenmerkt zich door het gebruik van veel natuurlijke materialen, die een link leggen met de streek. Waar het nodig is wordt het plein verhard, maar waar het kan krijgt het plein een zachte, organische ondergrond met natuurlijke speelaanleidingen (3). Op een

veilige manier worden oevers betrokken in de speelmogelijkheden (4). Er is ruimte en gelegenheid om met elkaar verder aan het plein te bouwen, bijvoorbeeld met de wilgentakken uit de streek (5).

© 4: bureau RIS



Referentiebeelden buitenruimte parkeergebied / dorpsplein

Een goed plein biedt zonnige en schaduwrijke plekken. Door één of meerdere solitaire bomen te plaatsen krijgt de buitenruimte karakter (1). De huidige bestrating geeft het gebied een grijzige monotone aanblik. Door kleur en detail in de bestrating aan te brengen wordt het projectgebied sterker gedefinieerd als het hart van het dorp. Verkeerstechisch zou het gebied een 'shared space' kunnen zijn (2). Diverse randen, zitplaatsen, parkeerplaatsen en plantvakken kunnen door een andere kleur of textuur van bestrating worden benadrukt (3,4). Diverse oevers binnen het projectgebied worden natuurvriendelijk (opnieuw) aangelegd en ingericht.

© 1: De Zwarte Hond

© 2: Copijn landschapsarchitecten

© 3: NOHNIK

© 4: zijaanzicht landschapsarchitecten



Referentiebeelden architectuur IKC

Het IKC gebouw zou een karakteristieke kapvorm mogen krijgen die aansluit bij typologieën die voorkomen in de streek (1). Het ruimtelijk kader biedt de ruimte om hier op een speelse wijze mee om te gaan, ook wanneer het een éénlaags gebouw zou worden (3). In de binnenruimte kan dit de ruimtelijke beleving ten goede komen (4). Daarnaast is het mogelijk dat er volwaardige verblijfsruimtes op de eerste verdieping, onder de nok, ontstaan; prettige lichte ruimtes met veel daglicht,

bijvoorbeeld door openingen in het dak, of een open kopgevel (2). Qua materialisatie hebben natuurlijke materialen de voorkeur, zoals hout of baksteen. Vanuit het plein kunnen plantvakken tegen de gevel aanliggen en er eventueel tegenaan klimmen (5). Het is de bedoeling dat er binnen het gebouw veel functies worden gedeeld en dat er veel ontmoeting mogelijk is, ook tussen de verschillende gebruikers van het



Referentiebeelden architectuur IKC

IKC. De ingangen van de verschillende gebruikers zou op 1 en hetzelfde plein mogen aansluiten. 1 ingang voor alle gebruikers is ook een optie (6).

©1,3,4: KAW architecten

© 2: Kraaijvanger architecten

© 5: ORGA architecten

© 6: BDG architecten

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl