

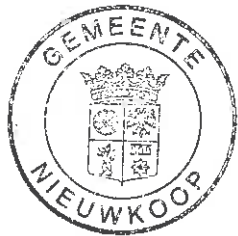


G13.1573

INTEGRALE GEBIEDSVISIE LANGERAAR OOST - LANDGOED

LANGERAAR OOST, LANDGOED LANGERAAR EN LANGERAARSEWEG 12

NOVEMBER 2013



Raad 1.d. 12 december 2013 nr. 2013-120

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

BLAUW
ARCHITECTEN



Langeraar Oost

November 2013

Gemeente Nieuwkoop

Bestuurlijk opdrachtgever
Guus Elkhuisen

Ambtelijk opdrachtgever
Lex Niekel

Projectleider
Richard Bosboom

Stedenbouwkundigen
Anouk Fransen
Lineke van Hall



Landgoed Langeraar

November 2013

Opdrachtgever
Jos Droogh

Ontwerper
B4O



Langeraarseweg 12

November 2013

Opdrachtgever
Jos Droogh

Ontwerpers
BLAUW Architecten
B4O



DE DORPSUITBREIDING

LANGERAAR OOST EN LANGERAARSEWEG 12

INLEIDING

Langeraar Oost en de particuliere locatie Langeraarseweg 12 vormen samen een nieuw woongebied aan de oostkant van Langeraar. Doordat deze gebieden naast elkaar liggen, de planvorming gelijk opgaat en de hoofdweg over beide plannen loopt, zien we deze plannen als samenhangend. Langeraar Oost is een plan van de gemeente Nieuwkoop en is binnenshuis ontwikkeld. Het plan voor Langeraarseweg 12 is afkomstig van een particuliere initiatiefnemer. Door afstemming zijn de twee plannen onderling verbonden en versterken zij elkaar. De locatie Langeraar Oost is ca. 7 hectare en de locatie Langeraarseweg 12 is ca. 0,8 ha groot. De toename van de woningvoorraad kan inspelen op de behoefte aan woningen in de kern Langeraar en bijdragen aan het voorzieningenniveau. Daarnaast bevat de ontwikkeling van Langeraar Oost de kostendekking van de aanleg van het nieuwe sportcomplex van Altior.

Voor het nieuwe woongebied is een stedenbouwkundig raamwerk gemaakt in plaats van een tot in detail uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Een stedenbouwkundig raamwerk biedt meer ruimte voor een flexibele invulling maar geeft wel voldoende kader om zorg te dragen voor kwaliteit en samenhang. Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde zijn hierbij essentieel. Het aantal te realiseren woningen ligt niet vast. Op deze manier kan beter worden ingespeeld op marktwensen. Het stedenbouwkundig raamwerk voor Langeraar Oost maakt de realisatie van maximaal 140 woningen mogelijk op kavels in verschillende prijsklassen of 158 als er ook appartementen gerealiseerd worden. Langeraarseweg 12 bevat maximaal 16 woningen. Het stedenbouwkundig raamwerk van Langeraar Oost en Langeraarseweg 12 dienen samen met het plan voor Landgoed Langeraar als uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Langeraar Oost - Landgoed.

SITUATIE

De kern Langeraar bestaat in hoofdlijnen uit een hoger gelegen lint en lager gelegen bebouwing bestaande uit voornamelijk rijwoningen. In Langeraar Oost liggen momenteel de te verplaatsen voetbalvelden en Langeraarseweg 12 is een agrarisch perceel. Aan de noordoostzijde komt

het landgoed. Dit is tevens een particuliere ontwikkeling. Het landgoed is ruim 21 hectare groot en wordt voor 90 procent openbaar. Dit deel van het landgoed biedt een recreatiegebied voor Langeraar. Zogenaamde tiendwegen maken deel uit van de infrastructuur van het landgoed. Deze benadrukken de landelijke uitstraling. Tiendwegen zijn van oorsprong hoger op veenkaden gelegen wegen. Langeraarseweg 12 zal aan de zuidoostzijde van Langeraar Oost gerealiseerd worden. Binnen het plangebied vormt de dijk aan de zuidoostzijde, met daarop de Langeraarseweg, het enige opvallende hoogteverschil. Aan de noordwestzijde komen de te verplaatsen voetbalvelden van RKS V Altior te liggen. Daarbij liggen de tennisvelden, de scouting en het jongerencentrum de Schakel. Aan de zuidoostzijde bevindt zich het lager gelegen deel van het dorp. Tussen de



Plangebied en omgeving

woningen bevindt zich een klein bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein werpt hindercirkels op over het plangebied waarbinnen niet gebouwd mag worden.

VISIE

Voor het woongebied bestaan de volgende uitgangspunten:

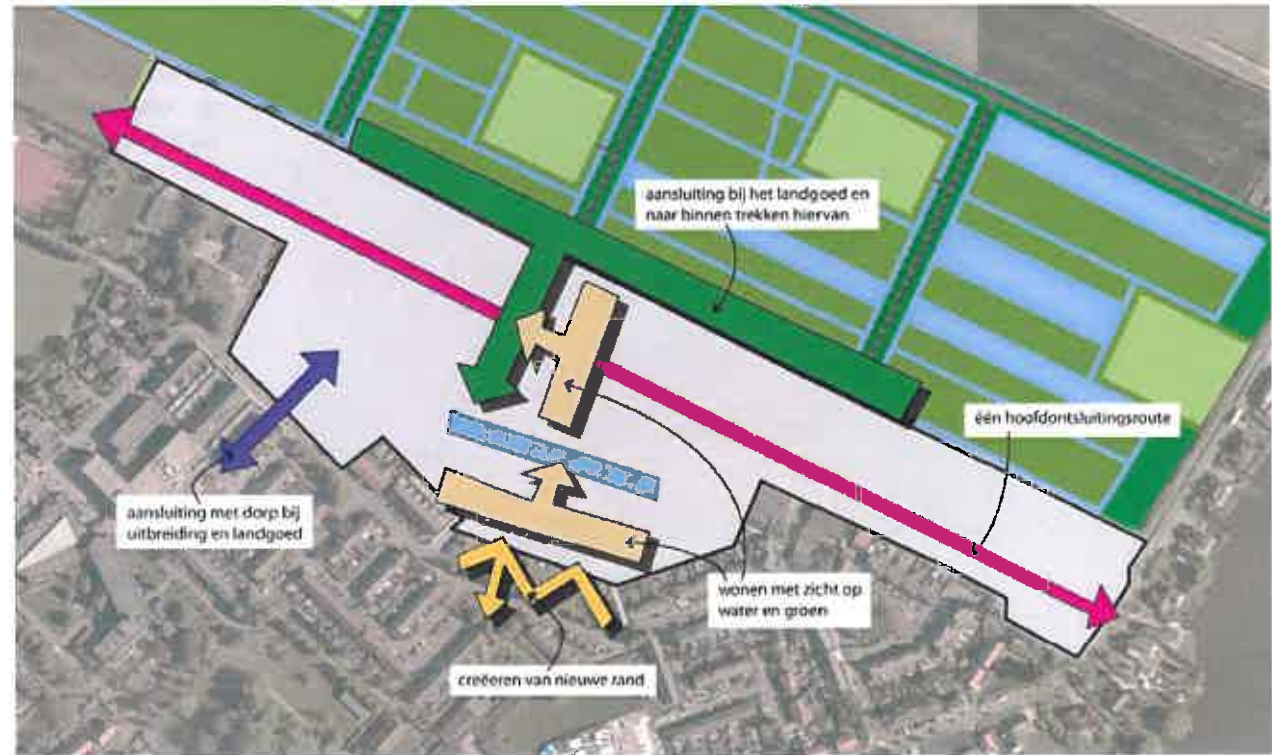
- Een logische aansluiting op het bestaande dorp
- Verbinden met het nieuw landgoed
- Wonen met zicht op water en groen
- Flexibiliteit in invulling en tijd

Deze uitgangspunten hebben als doel om uiteindelijk tot een door nieuwe en huidige bewoners van Langeraar gedragen, kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig plan te komen. Het thema is 'landelijk'.

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Om tegemoet te kunnen komen aan marktwensen wordt met Langeraar Oost ingestoken op een flexibel plan. Door een robuust raamwerk te leggen over het gehele plangebied ontstaan eenheid en samenhang. Het stedenbouwkundig raamwerk bestaat in hoofdlijnen uit het uitgeefbare en het openbare gebied. Het openbaar gebied krijgt een duidelijke structuur door de inrichting met water en groen. Binnen dit raamwerk van blauw en groen is er ruimte voor een flexibele invulling van het uitgeefbaar gebied.

Het uitgeefbaar gebied kent nog geen vastgelegde invulling. Dit is in te vullen door de toekomstig eigenaar binnen de kaders van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden de begrenzingen van de flexibele kavelbreedten en het maximaal aantal woningen vastgelegd. Daarnaast staan er hoofdzakelijk bepalingen in betreffende de maximale bouwhoogten, de maximale hoeveelheid bebouwing, de mogelijkheid met betrekking tot stapelen van woningen, de begrenzingen van de situering van de woningen op de kavel, de mogelijkheden met betrekking tot een vlonder of steiger en het te realiseren aantal parkeerplaatsen. In deelge-



Visie

bieden 1 en 2 wordt ingezet op rijwoningen. En voor de deelgebieden 3, 4, 5 en 6 wordt uitgegaan van grotere kavels met twee-aaneengebouwde, geschakelde of vrijstaande woningen. Daarbij worden rijwoningen in het bestemmingsplan echter niet uitgesloten. Zie voor de deelgebieden de afbeelding 'Deelgebieden'.

De hoofdonderdelen van de openbare ruimte zijn infrastructuur, water en groen. In het flexibele bestemmingsplan blijft de begrenzing van de openbare ruimte in hoofdlijnen gelijk. De inrichting hiervan is deels afhankelijk van de invulling van de uitgeefbare ruimte (het aantal woningen). Standaard moet de inrichting van de openbare ruimte al aan door de gemeente gestelde eisen voldoen, zodat de kwaliteit gewaarborgd wordt.



Deelgebieden

De opzet van het plan zorgt voor de aansluiting bij het bestaande dorp, het omliggende landschap en het toekomstige landgoed. De structuur in het plangebied volgt de lijnen vanuit de omgeving waardoor er continuïteit ontstaat. Haaks hierop komt ook een aantal verbindingen, waardoor het plan verankerd wordt in de omgeving. Deze aansluiting komt er op twee manieren. Ten eerste is er een fysieke aansluiting: de infrastructuur binnen het plangebied sluit aan op infrastructuur buiten het plangebied.

Daarnaast is er aansluiting met de omgeving doordat het mogelijk wordt deze te beleven. In de eerste plaats gebeurt dit door zicht op het landgoed vanuit verschillende plaatsen in het plangebied. In de tweede plaats wordt de sfeer van het landgoed de wijk ingetrokken middels water en groen.

De hoofdroute loopt vanaf de Langeraarseweg, over Langeraarseweg 12 en Langeraar Oost, richting Altior. Vanaf deze hoofdroute bestaan aftak-



Impressie stedenbouwkundig raamwerk met mogelijke verkaveling: vogelvlucht vanuit oostelijke richting

kingen welke de deelgebieden ontsluiten. De aftakkingen richting het dorp sluiten aan op de bestaande infrastructuur van het dorp. De aftakkingen richting het landgoed nemen de vorm aan van een tiendweg en stoppen voor gemotoriseerd verkeer binnen het plangebied. De routes voor fietsers en voetgangers bij de tiendwegen lopen door naar het landgoed. Door de doorgaande lijnen van de infrastructuur is er vanuit de openbare ruimte zicht op het landgoed en het bestaande dorp. Dit draagt bij aan de oriëntatie in het plangebied, iedere aftakking van de hoofdweg heeft zo zijn eigen uitzicht.

Bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente. De parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte of op de uitgeefbare ruimte gerealiseerd, afhankelijk van het gekozen woningtype. Momenteel ligt in het plangebied het parkeerterrein van Altior. Om geen extra parkeerprobleem te laten ontstaan in het bestaande dorpsdeel, wordt een deel (60 stuks) van de huidige parkeerplaatsen teruggebracht in het nieuwe plan en bij de parkeeropgave van het plangebied opgeteld.

Centraal in Langeraar Oost ligt een ring met water waaraan verschillende kavels grenzen. Het water zorgt voor een hogere kwaliteit van wonen en



Impressie van een mogelijke invulling van plangebied Langerarseweg 12

wonen op het eiland zal een exclusief gevoel geven. Daarnaast zorgt het water voor kwaliteit in de openbare ruimte: de hoofdroute grenst hier deels aan en over de waterlijnen is zicht op het landgoed. Er wordt voor gebiedseigen beplanting gekozen in het plangebied, passende bij het karakter van de polder en aansluitend op de beplantingskeuze in het landgoed. Vanaf de hoofdroute wordt het landschap beleefd doordat deze wordt begeleid door groen en vanaf verschillende punten zicht heeft op het landgoed. Hierdoor ontstaat een landschappelijke route naar de woning toe wat een bijdrage levert aan het woongenot.

In het plangebied komen recreatieve routes en verblijfsmogelijkheden. De recreatieve routes worden geboden door de tiendwegen. Deze geven een recreatieve verbinding tussen het bestaande dorp, het plangebied en het landgoed. Het landgoed heeft ca. 19 ha aan natuur dat toegankelijk wordt gemaakt met wandelpaden. De recreatieve verblijfsmogelijkheden in het plangebied zijn te vinden op het veld aan de oostkant van de Schakel en in de parkzone aan de zuidzijde van het eiland. Het veld aan de oostkant van de Schakel herbergt een trapveld en een speelvoorziening. Ook bij de centraal gelegen woningen aan de zuidzijde komt een speelgelegenheid en ontmoetingsplaats. In de parkzone komt ruimte voor een natuur/waterspeelplaats met bankjes en speelvoorzieningen voor de oudere kinderen.

DUURZAAMHEID

De gemeente Nieuwkoop wil graag een duurzame gemeente zijn, waarin niet alleen aandacht is voor het 'hier' en 'nu', maar ook voor het 'daar' en 'later'. Duurzaamheid houdt in dat bij alle ontwikkelingen, beleid, plannen en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen leefbaarheid, ecologie en economie: People, Planet en Profit. In de Duurzaamheidsagenda 2012 – 2014 wordt duurzaam onderhoud en beheer benoemd als doel. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt

ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen en landschappelijke inpassing van de randen van de bebouwing.

Het vastleggen van een robuust raamwerk met flexibele invulling maakt dat Langeraar Oost kan inspelen op veranderingen in de vraag door de tijd heen. Hiermee is een duurzame opzet van de nieuwe wijk gecreëerd. Bovendien wordt door het betrekken van toekomstige gebruikers, beheerders en belangengroepen bij het ontwerp de kans vergroot dat Langeraar Oost langere tijd in de wensen van de betrokkenen kan voorzien en kan meegroeien in veranderende behoefte in de toekomst. Duurzaamheid in



Impressie verbinding bestaand dorp en plangebied bij Sportweg

Langeraar Oost wordt beschreven vanuit een zestal invalshoeken:

- **Leefbaarheid** - Leefbaarheid wordt bevorderd door levendigheid en sociale contacten in de wijk. In Langeraar Oost is een aantal plekken gecreëerd waar mensen van verschillende leeftijden elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten
- **Landschappelijke inpassing** - Langeraar Oost krijgt door de aansluiting met de tiendwegen op het landgoed een mooie landschappelijke inpassing.
- **Mobiliteit** - Door de realisatie van een rechtstreekse verbinding met de Langeraarseweg en met de bestaande infrastructuur in het dorp worden in het stedenbouwkundig raamwerk directe verbindingen gelegd. Ook de nieuwe infrastructuur binnen Langeraar Oost zelf zorgt voor directe routes naar de woning. Hiermee worden lange omwegen vermeden en het aantal autokilometers dat wordt afgelegd klein gehouden. Boven-



Impressie verbinding dorp en plangebied bij Van Wassenaerplein

dien worden richting het bestaande dorp met voorzieningen en richting het landgoed voor recreatie extra fiets- en voetgangerverbindingen gemaakt waardoor deze milieuvriendelijker manier van verplaatsen gestimuleerd wordt. In de keuze van de materialen en inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met duurzaamheid.

- **Water** - Er komt een gescheiden rioleringsstelsel. Hierbij wordt het hemelwater apart afgevoerd naar het oppervlaktewater. De hoeveelheid water die naar een afvalwaterzuivering moet worden zo vermindert. Door het percentage bebouwing op een perceel niet te hoog te stellen is de infiltratiecapaciteit van het plangebied voor water hoger.
- **Energie** - In het stedenbouwkundig raamwerk is op verschillende manieren rekening gehouden met het geschikt maken van de woningen voor duurzame energie. Op de meeste locaties is het mogelijk een geschikt dak te realiseren voor zonnepanelen en zonneboilers met als doel om nieuwe bewoners te stimuleren om hier zelf in te investeren. De toekomstige ontwikkelaars en bewoners kunnen dit nog versterken door gebruik te maken van passieve zonne-energie. Door in de woningen een indeling maken met ruimtes die opwarming door de zon het beste kunnen gebruiken aan de zuidkant te realiseren. Om het gebruik van duurzame energiebronnen te vergemakkelijken wordt aan de netwerkbeheerder gevraagd een smartgrid aan te leggen. Met een smartgrid is het mogelijk lokale afstemming te maken tussen gebruikte



Impressie parkzone met trekpontje



Impressie ontmoetingsplek parkzone

en aangeboden energie van bijvoorbeeld zonnepanelen.

- Compact bouwen - Bij compact bouwen heeft het gebouw een vorm waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het buitenoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is. Hierdoor wordt het verlies van warmte via het buitenoppervlak van de woning zo klein mogelijk gehouden.

ONTWIKKELEN

Het stedenbouwkundig raamwerk van Langeraar Oost, Langerarseweg 12 en het landgoed vormen de basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient vervolgens als uitgangspunt voor de ontwikkeling. Om in te kunnen spelen op de marktwensen bestaat extra aandacht voor fasering, flexibiliteit en bewonersparticipatie van zowel de huidige bewoners van Langeraar als de toekomstige bewoners van Langeraar Oost.

Het plan zal niet in één keer uitgerold worden, maar inspelen op de vraag van de markt en in meerdere fases worden ontwikkeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk na iedere fase te eindigen met een afgerond plan. Een aantrekkelijk geheel zal naar verwachting bijdragen aan de verkoopbaarheid en komt daarmee de financiële opgave ten goede. In de eerste fase wordt tegen de huidige rand van het dorp bestaande uit achterkanten van tuinen een nieuwe rij woningen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een nieuwe dorpsrand met voorkanten van woningen waardoor een afgerond beeld ontstaat. Vervolgens wordt vanuit de randen invulling gegeven aan het gebied wat leidt tot een ogenschijnlijk organische groei van het dorp. Afhankelijk van de marktvraag kan afgeweken worden van de voorgestelde fasering. Daarbij moeten wel de opbrengsten, de kosten van de uitvoering en het beeld van het gebied na afronding van de fasering (kwaliteit) tegen elkaar afgewogen worden.

Op zijn vroegst eind 2014 wordt gestart met het bouwrijpmaken en uitgifte van de percelen. Dit kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De start van de bouw van de eerste fasen begint dan in 2015, waarna gefaseerd het plan wordt ontwikkeld. De gemeente geeft de grond uit. Dit kan gebeuren in de vorm van een strook uitgifbare grond of als losse kavels. Per deelgebied zal afgewogen moeten worden wat de beste en meest haalbare manier van ontwikkelen is. In het kader van uithodigingsplanologie worden andere partijen betrokken bij het ontwikkelen van het gebied en wordt opengestaan voor private initiatieven die een duide-



Referentiebeeld: zonne-energie op het dak

lijke toegevoegde waarde voor het plan hebben. Een mogelijke partij is een bouwgroep in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast biedt het mogelijkheden voor de particuliere kavelkoper (PO).

Voor een breed gedragen plan welke voldoende mogelijkheden biedt voor potentiële kopers is participatie gewenst van zowel de bewoners van het dorp Langeraar als de potentiële kopers zelf. Lokale kennis kan verbeteringen opleveren voor het plan. Het zijn immers de bewoners zelf die hun kern en wat hier speelt het beste kennen. Bij het betrekken van bewoners van Langeraar gaat het voornamelijk over het hele plan en vooral de mogelijkheden in en van de openbare ruimte. Met potentiële kopers gaat het voornamelijk over de mogelijkheden in het uitteefbaar gebied.

BRONNEN

- Startnotitie Langeraar Oost, Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf, mei 2012, vastgesteld door gemeenteraad op 21 juni 2012
- Langeraar Oost, Stedenbouwkundig raamwerk, Gemeente Nieuwkoop, augustus 2013
- Langeraarweg 12, Langeraar, stedenbouwkundige inrichtingsstudie, B4O, BLAUW Architecten, 26 juni 2012
- Visie Sleutelprojecten Nieuwkoop, Planmaat, GIDZ, Hosper, gemeente Nieuwkoop, vastgesteld door gemeenteraad op 23 juni 2011
- Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek, de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude, vastgesteld door gemeenteraad in zomer 2009
- Presentatie Informatieavond Wonen in Langeraar op 25 maart 2013, Landgoed Langeraar, Visie en schetsontwerp, Floris Bouwman, B4O, Landschapsarchitectuur,

Stedenbouw, Recreatieontwikkeling

- Nieuwkoop 2040, Gemeentelijke Structuurvisie, Gemeente Nieuwkoop, vastgesteld door gemeenteraad op 16 juli 2009
- Notitie Gemeentelijk Parkeerbeleid, Gemeente Nieuwkoop, februari 2008, vastgesteld door gemeenteraad op 17 april 2008
- Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, Uitgeverij Blauwdruk, 1999
- www.ahn.nl/viewer
- www.bodemdata.nl
- www.watwaswaar.nl

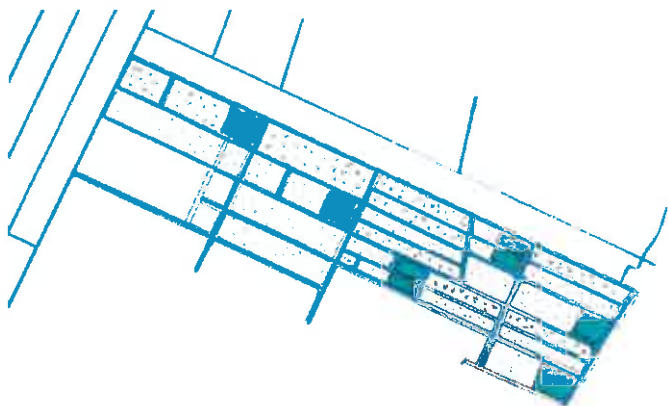
Landgoed Langeraar

Het landgoed ligt ten noorden van Langeraar Oost en is een particuliere ontwikkeling. Het landgoed is ruim 21 hectare groot en wordt voor 90 procent openbaar. Dit deel van het landgoed biedt een natuur- en recreatiegebied voor Langeraar. De overige 10 procent bestaat uit verschillende clusters met bebouwing verspreid in het landgoed. In het landgoed worden bestaande waterlijnen behouden en oude waterlijnen teruggebracht.



Groene erven in waterwereld

Binnen het landgoed ontstaat een natuurpark met rietlanden, graslanden en groene erven. Hierdoor ontstaat er een open gevarieerd streekeigen landschap waarbinnen een bijzondere woon-waterwereld. Het landgoed heeft daarbij potenties om op de lager gelegen delen het 'eilanden karakter' te versterken.



Creëren van gevarieerde dorpsrand

Een goede verwevenheid en wisselwerking tussen de bebouwingsrand en het aangrenzende landschap is bepalend voor de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe dorpsrand. Daarnaast is het ook essentieel voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke identiteit. Door het landgoed ontstaat er variatie in de 'rafelige' dorpsrand met zichtassen naar binnen en buiten. Hiermee is er een waarborging van het gevoel van openheid van het omliggend landschap.



Verdeling natuurbeheertypen

Binnen landgoed Langeraar wordt er verschillende type nieuwe natuur ontwikkeld. Bij de uitwerking van nieuwe natuur is het van belang dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd. Dit wordt beoordeeld op basis van de a-biotische (bodem en water) en landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt.



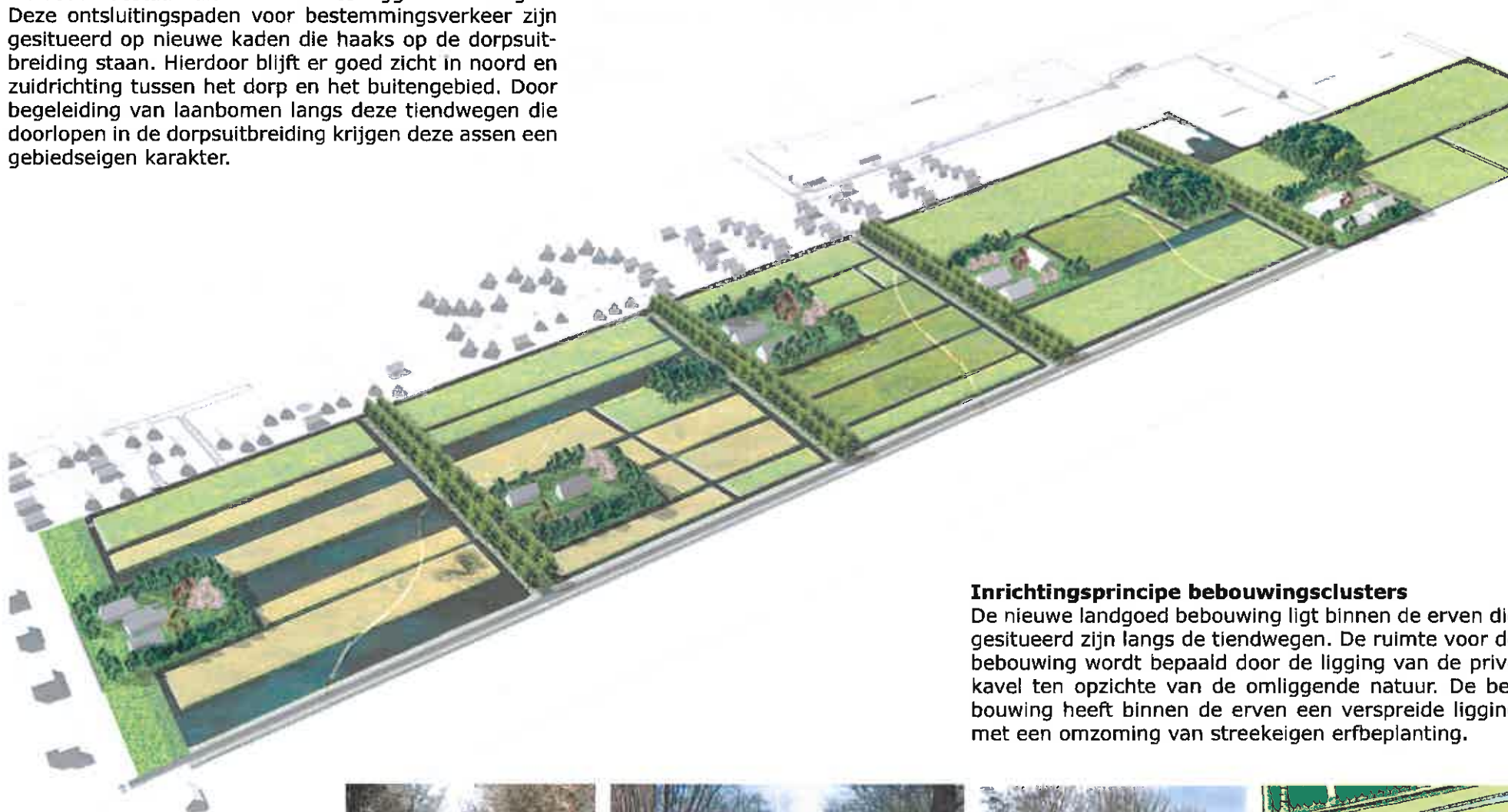
Referentie rietlanden



Referentie kruiden- en faunairijk gras met knotwilgen op de achtergrond

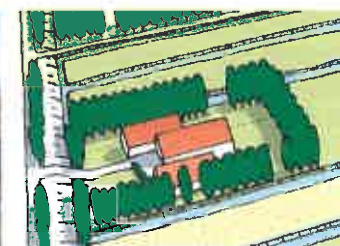
Inrichtingsprincipe assen

De assen bestaan uit nieuw aan te leggen tiendwegen. Deze ontsluitingspaden voor bestemmingsverkeer zijn gesitueerd op nieuwe kaden die haaks op de dorpsuitbreiding staan. Hierdoor blijft er goed zicht in noord en zuidrichting tussen het dorp en het buitengebied. Door begeleiding van laanbomen langs deze tiendwegen die doorlopen in de dorpsuitbreiding krijgen deze assen een gebiedseigen karakter.



Inrichtingsprincipe bebouwingsclusters

De nieuwe landgoed bebouwing ligt binnen de erven die gesitueerd zijn langs de tiendwegen. De ruimte voor de bebouwing wordt bepaald door de ligging van de privé kavel ten opzichte van de omliggende natuur. De bebouwing heeft binnen de erven een verspreide ligging met een omzoring van streekeigen erfbeplanting.



Overzichtskaart integrale gebiedsvisie Langeraar Oost - Landgoed



G13.1574

- Omgeving luchtfoto
- Landgoed
- Uitgeefbaar gebied
- Weg
- Parkeerplaatsen
- Tiendweg
- Speelvoorziening
- Opgaand groen
- Oever/gras
- Water



Reso. d.d. 17 december 2013 nr. 2013-170

Handwritten signature and initials