

Nieuwer Ter Aa

stedenbouwkundig plan

De Aa is een riviertje in het noordwesten van de provincie Utrecht, van oorsprong een zijtak van de Vecht. De Aa begon bij het 1,5 km ten zuidoosten van Breukelen gelegen kasteel Oudaen; een samentrekking van Oud en Aa. Stromend door een nat polderlandschap ligt aan de Aa het dorp Nieuwer Ter Aa, een klein dorp in de gemeente Stichtse Vecht. Het dorp ligt iets ten westen van de autosnelweg A2. Nieuwer Ter Aa heeft ongeveer 705 inwoners (2022).

Morfologie bestaande dorp.

Het oorspronkelijke dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een kerk en een aantal grotere boerderijen rond het knooppunt van doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie panden uit die tijd zijn "Aazicht", een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen de eerste oorspronkelijke boerderijen opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. De na de oorlog in de wederopbouw aangelegde woningen en die uit de '60- en '70-jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern. In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrelgrootte zijn ook deze duidelijk leesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar als product van hun tijd. Dit laat zich vertalen in beeld, structuur, positionering en als afspiegeling van een volkshuisvestelijke trend in de tijd.

Structuur, parcellering en positionering.

Een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige opzet van het dorp wordt gekarakteriseerd door de initiële positie van de oudste bebouwing en de latere, quasinonchalant en ad-hoc gepositioneerde opvulling en verdichting. Het dorp vindt zijn oorsprong in de vestiging van de eerste kerk in het jaar 1138. De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeves is herkenbaar in de stedenbouwkundig clustering. Hierbij speelt de Aa een bindende rol. De eerste hoeve lagen aan de loop van Aa. Langzaam wordt dit riviertje opgenomen in het dorp. Ook nu is de rivier met een aantal aanpalende groene ruimtes, naast de kerk, de belangrijkste vormgevende factor. De grillige loop van de Aa wordt gevolgd door de bebouwing en de groene ruimte. De verspringing van de rooilijnen ontstaat, naast de eerdergenoemde invullingen tussen de oude boerenerven, voornamelijk door de loop van de Aa. De eerste echte straatstructuur ontstaat aan de Dorpsstraat. Ook hier is de situering met bijbehorende rooilijn en massa's vaak eerder toeval, gedeeltelijk het gevolg van het stroomgebied, dan het gevolg van bewuste planning.



Dit informele karakter is in het oude gedeelte van het dorp overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen, zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar komt hier voor. Ook is steeds bij het oversteken van het water, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluist is, vol zicht op de aanliggende groene zij- en achtertuinen, moestuinen en achtererven. De latere buurten -jaarringen- hebben een veel formeler karakter in stratenpatroon en positionering. Ook is hier veel meer sprake van herhaling dan van variatie.

Een nieuwe jaarring.

De nieuwe uitbreiding van Nieuwer Ter Aa achter het bestaande bedrijventerrein is ingeklemd tussen het voetbalveld, het bedrijventerrein en het riviertje de Aa. Met aan de zuidzijde een weids uitzicht over de polder. Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa. Op de locatie kunnen ruim vijftig eenheden worden gerealiseerd en is er een mogelijkheid voor het realiseren van een zorggebouw. Doordat er maar een zone is die in aanmerking komt als hoofdtoegangsweg ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac.

De buurt zal een aantal kwaliteiten en kenmerken combineren die te herkennen zijn in het dorp. Het informelere, vrijere en meer toevallige morfologische karakter van het oude dorp als beeld voor de vrijesectorwoningen en in het bijzonder voor de woningen aan de Aa. Deze zullen deze bijzondere ligging ook verbeelden in de later uit te werken architectuur. Hierbij is de gevel aan de Aa is minstens zo belangrijk als de straatgevel. Het meer formelere karakter van de latere uitbreidingen van Nieuwer Ter Aa is terug te zien in de blokjes met rijwoningen en de twee appartementengebouwen. Zo wordt de herkenbare structuur van het bestaande dorp gebruikt voor de nieuwe uitleg. De overlapping van de twee sferen is herkenbaar in de bebouwing aan het noordelijke deel van de ring.

In de zo te realiseren uitbreiding komen de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek van het oude dorp terug. Met een duidelijk herkenbare familiale architectuurstijl ontstaat een buurt met weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder echt strakke straatjes van de uitbreidingen van de wederopbouw. Plaats dus voor diversiteit in beeld en vorm. Vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking. Een nieuwe jaarring aan het dorp.

De cul-de-sac ontsluiting voor autoverkeer is helder en wordt op voetgangersniveau op meerdere plaatsen doorkruist om goed aan te sluiten op het dorp. De inrichting van deze ontsluiting is zo vormgegeven dat de voetganger, de spelende kinderen en bewoner zich veilig voelen en het primaat hebben. Ruimte voor wandeling, verpozen en spel. Hierbij zijn parkeeroplossingen gekozen om dit verder te ondersteunen.



Voorbeeld hiervan is de bundeling van een groot deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers tussen het appartementengebouw en de bedrijven aan de oostzijde. Hierdoor blijft een groot deel van het verkeer vooraan in de wijk. Ook het eenzijdig langsparkeren met een versmalde rijbaan aan de zuidzijde ondersteund deze gedachte.

Kwaliteiten.

In de buurt zijn drie belangrijke kwaliteiten terug te vinden die het oude dorp karakteriseren. Het zicht aan de zuidzijde op de polder over het weidse landschap met de nieuw aan te leggen brede waterloop als natuurlijke overgang. Een nieuw te introduceren binnenhof als verblijfsgebied en gemeenschappelijk tuin met een wat meer privé-karakter als de openbare ruimte. Deze binnenhof refereert aan de vele groene ruimten rond de Aa.

De twee morfologische te onderkennen varianten in het oude dorp; formeel en informeel, worden teruggebracht in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt. De ligging voor een deel van de buurt aan de Aa; het meer informele deel. De rijwoningen en appartementen als het meer formele deel. Informeel als het oude dorp, meer formeel als de latere uitbreidingen.

Deze kwaliteiten kunnen voor alle bewoners van het dorp als rondgang ontsloten worden door de introductie van nieuwe wandelmogelijkheden en het stimuleren van ontmoeting. Hierbij is het binnenhof een katalysator voor de wandeling. Het informele deel aan de Aa ondersteund samen met de uniforme behandeling van het dijklichaam aan de cultuurhistorische leesbaarheid van de Aa. Leesbaar als een nieuwe toevoeging met het informele karakter en positionering op het perceel van de oude bebouwing aan de Aa. Door de inrichting van de dijk die juridisch gezekeerd wordt blijven de privétuinen op voldoende afstand om het weidse beeld van de rivier niet te storen.

Er is aan de dijk contact mogelijk met de Aa door een belangrijke openbare ruimte aan de waterkant met bankjes en een steiger. Ook is aan een van de voetgangersroutes een plaats voorzien om een aansluiting te maken op een toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de rivier door middel van voetgangersbrug of trekpontje. De binnenhof refereert ook aan het karakter van het oude dorp met de grote erven en kan gebruikt worden als gemeenschappelijk hof. Deze groene ruimte is aangesloten op de genoemde verbindingen en maakt zo onderdeel uit van de groene structuur van het dorp.



Ontwikkeling dorp, herkenbaarheid en jaarringen.

In bovenstaande tekst wordt een aantal keren gesproken over jaarringen. De ontwikkeling van nederzetting tot dorp of stad gebeurt zelden als continuüm maar vindt vaak plaats in tijden van snelle en afwisselend langzame ontwikkeling. Waarbij de snelle groei vaak minder organisch en herkenbaarder is. De stichting van het dorp Nieuwer Ter Aa van uit de kerk en eerste boerderijen met de latere verdichting geeft een beeld wat we nu het karakter van het dorp vinden. Latere grote stappen zoals de bouw in de wederopbouw en de bouwversnelling in de zeventiger jaren zijn ook goed te onderkennen maar worden minder als kwaliteit herkend. Ook deze ingrepen zijn herkenbaar en manifesteren zich misschien naar huidige maatstaven als een mindere kwaliteit. Toch hebben deze buurten in de ontwikkeling, de leesbaarheid van groei en in uitdrukking van tijdsgeest toch een eigen kwaliteit. Je zou dit kunnen zien als een opvolgende jaarring in de stedenbouwkundige groei. Meer als de afgelopen decennia vraagt een goede ontwikkeling om een zoektocht naar het oorspronkelijke van de plek en minder om een kopie van voorbije tijden. Ook in deze buurt willen we zoeken naar wat het archetype van de bebouwing in Nieuwer Ter Aa typisch maakt en wat kunnen we hieruit meenemen naar nu. Vertalen met en naar de eisen en wensen van nu. Zo een buurt realiseren die authentiek is, met het DNA van het dorp maar leesbaar als een authentiek product van deze tijd.

De architectuur van het dorp is authentiek maar zelden classicistisch. Een voorbeeld van een classicistische gevel is het notarishuis bij de referentiebeelden. De andere boerderijen hebben een meer grafische gevel vaak met een bepaalde orde maar zonder dwangmatigheid. Gevelopeningen op plaatsen en vormen die nodig zijn voor het functioneel gebruik. In de Arts en Crafts beweging ook wel aangeduid met Fitness. Deze kwaliteit en inspiratie zal in het beeldkwaliteitplan verder worden uitgewerkt tot werkbare bouwstenen.

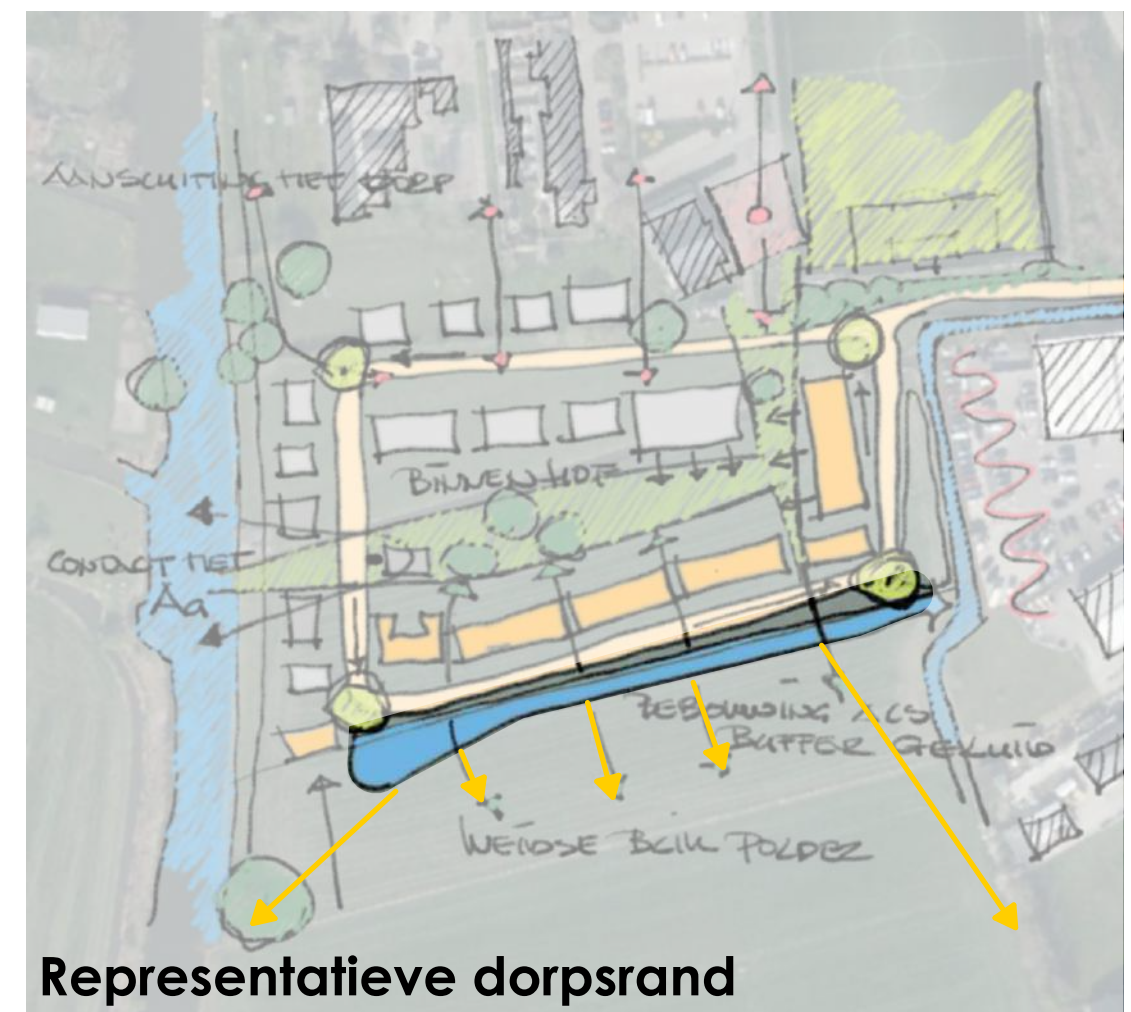
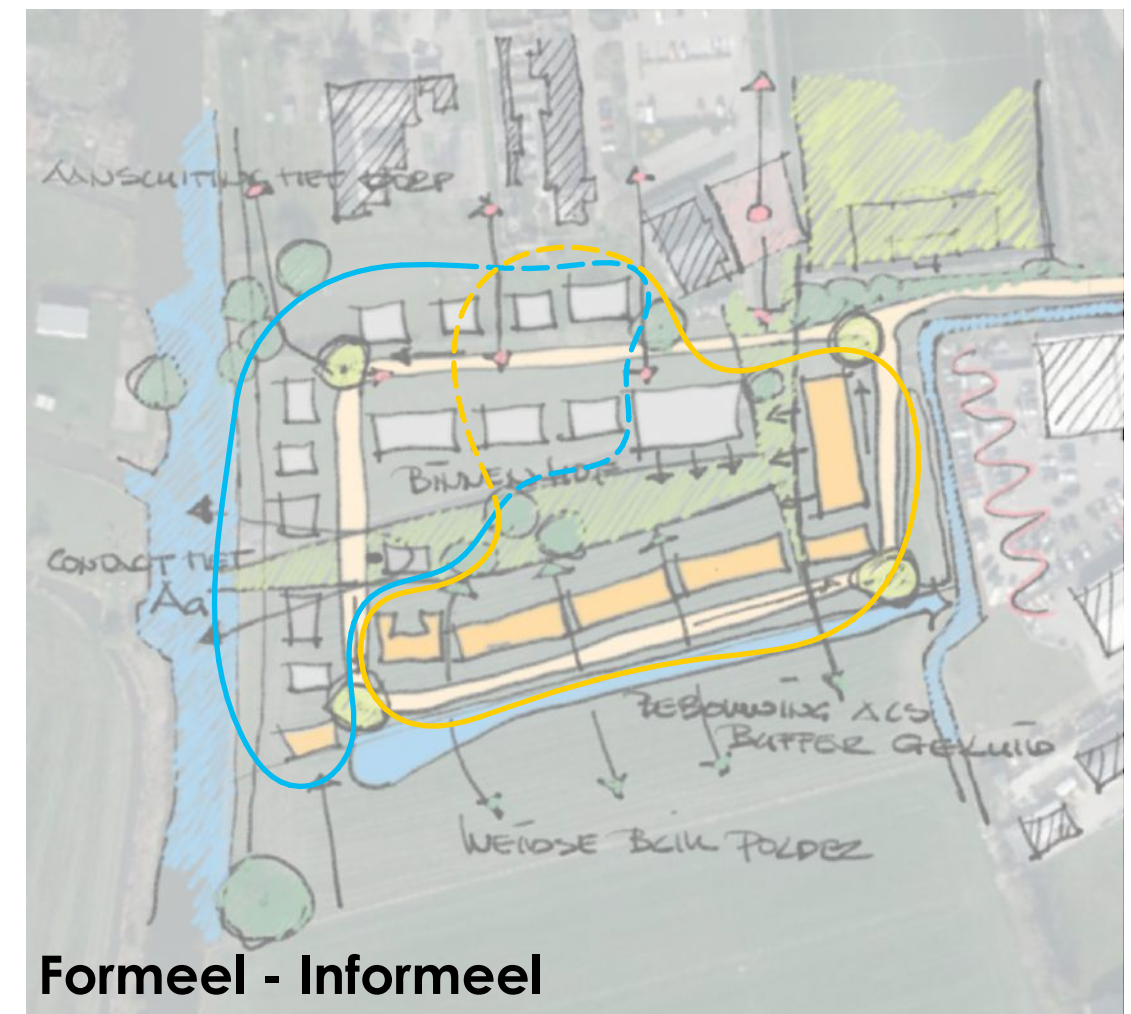
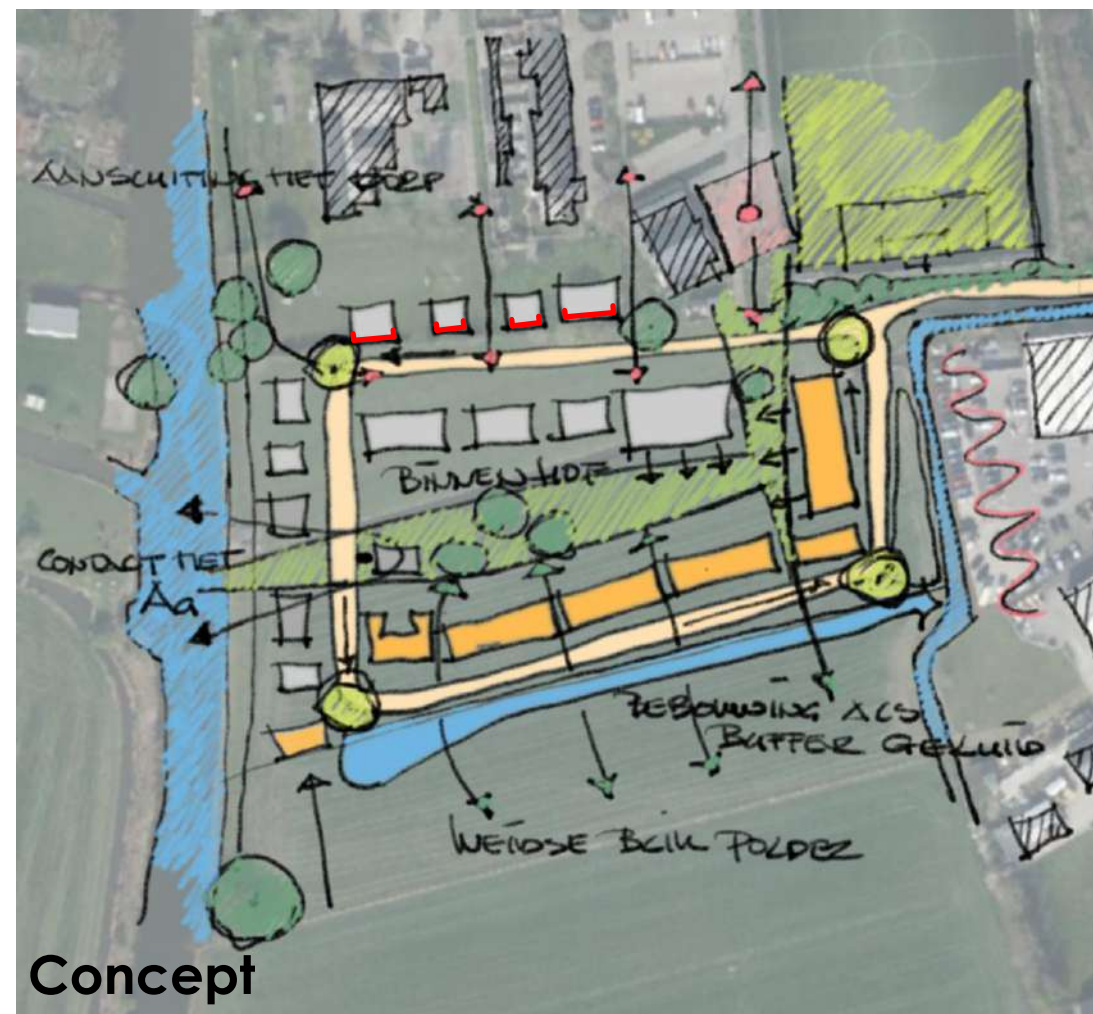


Conceptschets.

Op de locatie komen een aantal structurerende en sturende elementen bij elkaar. Het riviertje De Aa die als een kralenketting een deel van de gebouwen in het dorp verbindt. Ook staat deze symbool voor het soort landschap, geschiedenis, groei en ontginning van het gebied. De weide, polder aan de zuidzijde met het weidse zicht. De noordelijke bestaande dorpsrand met de route langs de sportkantine als aansluiting op het dorp. De ligging van de uitbreiding in de invloedssfeer van de A2 met een hoge geluidbelasting.

Het combineren van deze elementen met andere voorwaarden leidt tot een concept waarbij, kijkend naar andere dorpen in de omgeving, een groen gemeenschappelijk binnenhof als centraal motief genomen wordt. Uitgangspunten voor een mogelijk uitwerking zijn in een conceptschets verbeeld. Ontmoeting stimuleert emancipatie en lotsverbondenheid en daarmee de gemeenschapszin. De gemeenschappelijke tuin kan een katalysator zijn. In het verleden zien we meer voorbeelden van dit soort gemeenschappelijk centrale boomgaarden en weide-waterplaatsen in deze omgeving. Om de koppeling en dooradering van buurt naar dorp te realiseren worden meerdere doorsteken voor langzaam verkeer gemaakt

De zorgvuldig te ontwerpen overgang en dorpsrand aan de zuidzijde vraagt veel aandacht. Dit ook omdat als gevolg van de zeer hoge geluidsbelasting hier een dichte bebouwing wordt geëist. Onder andere eenzijdig parkeren en een beloopbare brede waterloop met oeverbeplanting worden hiervoor ingezet. Daarbij geldt dat de naar de dorpsrand gekeerde voorzijde van de woningen een vaste, beïnvloedbare, representatieve kwaliteit vormen. Ook levert dit geluidsluwe buitenruimtes op voor de woningen en een geluidbuffer naar de binnenhof. Ook de twee appartementenblokken en het geclusterde bergingenblok zijn onderdeel van de werking van het geluid.



Planvorming, Aa, binnenhof en weide.

We willen verder ingaan hoe de conceptuele uitgangspunten en de genoemde karakteristieken en kwaliteiten van het oude dorp aanleiding opgepakt zijn in de planvorming. De ontsluiting van de buurt tussen voetbalveld en bedrijventerrein samen met de terreinkwaliteiten is de aanleiding om te kiezen voor een Cul-de-Sac ontsluiting als hoofd verkeersroute. Aan de zuidrand zorgen de rijwoningen voor de benodigde buffer voor het verkeersgeluid veroorzaakt door de snelweg Amsterdam Utrecht en een representatieve dorpsrand. De keuze van plaatsing met de voorzijde naar de polder wordt ingegeven door de genoemde belasting, het mogelijke uitzicht op de polder en de geluidsluwe buitenruimten die zo ontstaan. De geluidsbelasting dwingt hier de bebouwing naar een gesloten rij met een massa van twee lagen en een kap. De overgang naar de polder wordt gevormd door een brede nieuwe waterloop met natuurlijke oevers. Om de overgang te verzachten wordt er voor eenzijdig langsparkeren gekozen en wordt parkeren aan de oeverzijde door versmalling van het wegprofiel onmogelijk gemaakt. Langs de natuurlijke oever is ook ruimte voor de wandelaar.

Aan de Aa is ruimte voor een aantal individuele huizen en een hofje met steiger. Het dijklichaam blijft in overleg met het waterschap intact en maakt onderdeel uit van de privétuin. Wel is deze toegankelijk voor inspectie en blijft de uitstraling houden van een dijklichaam. Ter plaatse van het doorzicht naar de Aa en de steiger komt op de kop van dit hofje een bijzondere vrijstaande woning. De drie woningen rond de rustruimte aan het water zijn wat rijziger als de andere woningen en hebben een meer uitgesproken karakter. Als de vrijstaande woningen aan de Aa krijgen extra aandacht in hun architectonisch uitwerking en informele positionering. Dit zijn allemaal woningen met meerdere voorgevels. De gevel aan het water wordt vormgegeven als tweede voorgevel.

Aan de noordzijde worden een tweekapper en vrijstaande woning gepland. Deze zijn met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. Hierdoor wordt bij een toekomstige ontwikkeling van het huidige speelveld van de school de straat op een dorpse manier afgemaakt.

Aan de oostzijde van de buurt is mede de hoge geluidbelasting ruimte gemaakt voor een appartementsgebouwtje en een zorggebouw.

Centraal in het plan komt een binnenhof als semi-openbaar groen en deze maakt integraal onderdeel uit van een padenstructuur die aansluit op routes naar het oude dorp. Aan de zuidzijde van dit hof zal extra aandacht aan de afscheiding van de tuinen van de rijwoningen nodig zijn. Aan de oost- en noordzijde hebben het zorggebouw en de appartementen hun voorzijde naar dit hof gericht. Dit binnenhof is een verwijzing naar de formele tuinen bij landhuizen in de omgeving. Ingericht met inheemse vasteplanten, fruitbomen en vruchtenstruiken. Een groene verblijfsruimte voor wijk en dorp. Het onderhoud zal door een vereniging in gemeenschappelijkheid worden uitgevoerd. Onderdeel van dit hof is ruimte voor een moestuin en de inrichting met fruitbomen en vruchtenstruiken.



Programmering.

In de opzet van de buurt wordt gekozen voor zo'n groot mogelijke diversiteit. Ook in het oorspronkelijke dorp is een grote verscheidenheid aan korrelgroottes te onderkennen. Voor de programmering wordt de woonvisie van de gemeente zoveel mogelijk gevolgd. Hier wordt voor een klein deel afgeweken na overleg met diverse partijen om hier een buurt voor iedereen te creëren en maatwerk te leveren. Dit dan specifiek voor de bevolkingsopbouw van Nieuwer Ter Aa. Het plaats bieden voor ieder individu in deze buurt is een belangrijk uitgangspunt. Zo is er sociale huur in het appartementengebouw, bereikbare koop in de vorm van rijwoningen en een grote variatie van vrijesectorkoop in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Een aantal levensloopbestendige woningen zijn standaard opgenomen in het plan. De overige vrijesectorwoningen kunnen optioneel nagenoeg allemaal uitgevoerd worden als levensloopbestendig. Ook komt er een blokje zorgwoningen.



Eigendomsverhoudingen.

In de bijgevoegde kaart wordt aangegeven welke stukken grond uitgeefbaar zijn en dus privé of onder een vereniging van eigenaar vallen. Welk deel openbaar is en terug geleverd wordt aan de gemeente. De overige gronden zijn privaat maar openbaar toegankelijk worden via een mandeligheid of vereniging van eigenaren in de toekomst beheerd.

Voor deze laatste vorm is bewust en na overleg gekozen. Wij vinden ontmoeting een belangrijke voorwaarde voor een gemeenschap. De gemeenschappelijkheid van de tuin, binnenhof draagt hieraan bij. Door de mandeligheid is hier sprake van sociale controle, mogelijkheid tot ontmoeting, gezamenlijk onderhoud en vruchtgebruik. Openbaar maar niet vrij. Een vorm tussen privé en profaan. Ook geeft dit veel meer vrijheid om de tuin in te richten met inheemse vaste planten en vruchtbomen. Afwijken van onderhoudsschema's en plannen is nu mogelijk en dit geeft veel meer vrijheid voor een authentieke inrichting van de binnenhof.



Verkeer en parkeren.

Op de locatie kunnen ruim vijftig eenheden worden gerealiseerd en is er een mogelijkheid tot de huisvesting van een zorggebouw. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac. Deze afwijkende vorm is met enig voorstellingsvermogen ook herkenbaar in de eerdere uitbreidingen uit de wederopbouw en latere bebouwing. De andere mogelijke benadering langs het voetbalveld uit de noordelijke richting kan door de plaatsing van de terrassen en gebouwen van de vereniging niet dienen voor ontsluiting met de auto.

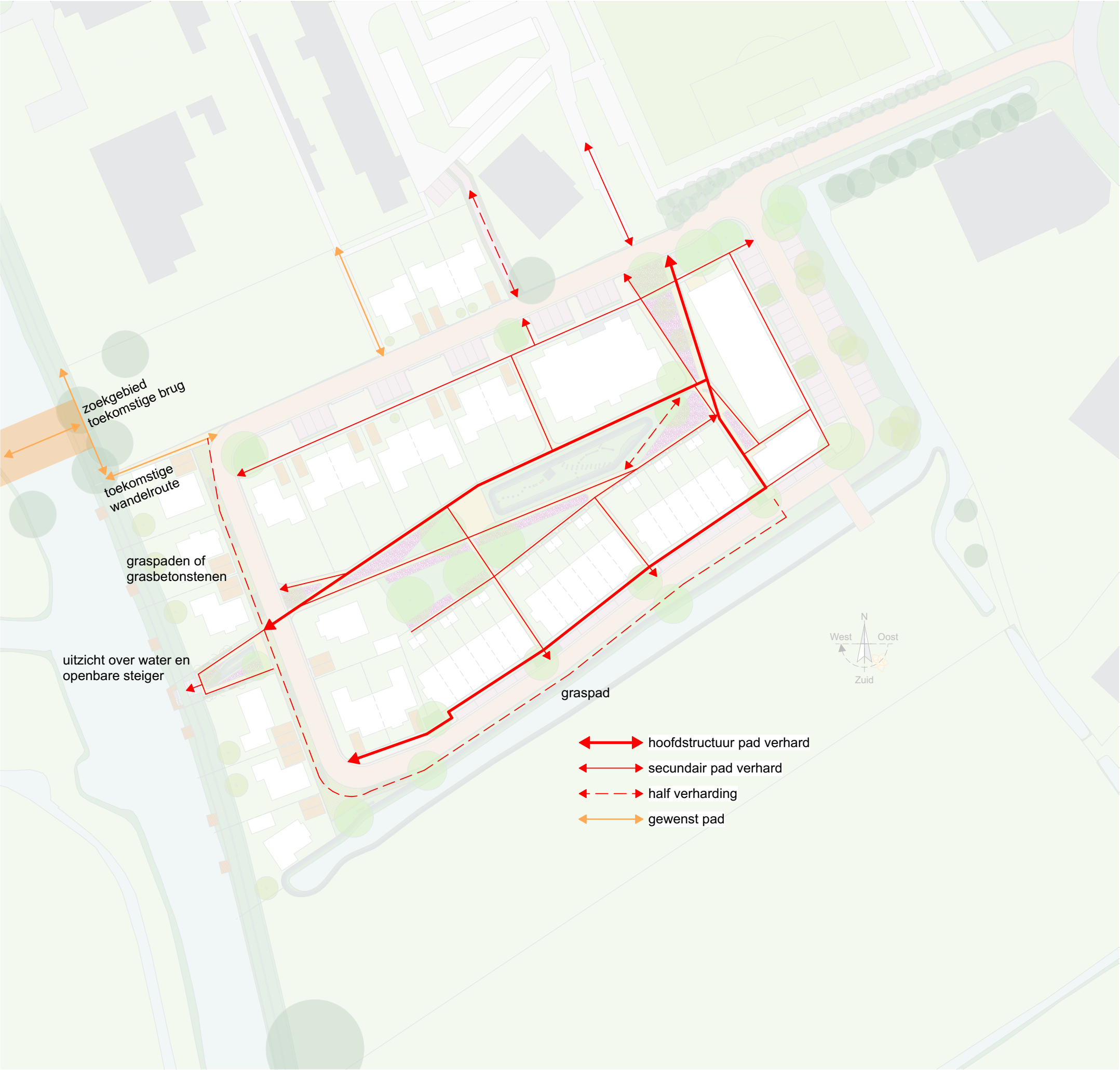
Om het dorpse karakter te ondersteunen is gekozen voor een tweerichtingsverkeer. Deze keuze zou vooral aan de zuidzijde kunnen leiden tot ongewenst parkeren aan beide zijde van de weg. Om dit te voorkomen is het wegprofiel hier versmald uitgevoerd. De rijweg en oever van de waterloop zijn zo in te richten dat hier geen informeel parkeren plaatsvindt. Bij het ontwerp wordt gestreefd om de straat zoveel mogelijk te gebruiken zoals in een dorp hoort; voor voetganger en spelend kind. Ook ontstaat hier zo een representatieve dorpsrand met voorgevels en door het eenzijdig parkeren voldoende afstand tot de polder en een mooie zichtlijnen.

Het parkeren voor bezoekers bevindt zich voor een flink deel in een parkeerhof ingeklemd tussen bedrijventerrein en achterzijde van het appartementenblok. De vrijesectorwoningen hebben allemaal parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor bezoekers aan de westzijde vindt plaats op een informele strook voor de woningen. Zoals al aangegeven is parkeren voor gasten voornamelijk bij het appartementengebouw en aan de straat aan de noordzijde. Bij de rijwoningen zijn langsparkeervakken voor aanwonenden. Inrichting wordt verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan met steeds de voetganger als belangrijkste gebruiker in gedachte.



Dooraderen van buurt en dorp met padenstructuur.

Door de ligging aan de centrale ruimte rond het voetbalveld en de logische ontsluiting voor voetgangers over deze ruimte en een voetpad met een directe ontsluiting naar de School met de Bijbel. Ook zijn nog een drietal extra mogelijkheden om met voetpaden aan te sluiten op de rondgang door het dorp. Meest logische is die via de oever van de Aa met een mogelijke toekomstige aansluiting over de Aa. Ook is er contact mogelijk met de Aa door een open ruimte aan de dijk. Het besloten hof geeft een intiem karakter en zal mede dienen als speelgelegenheid, gezamenlijk tuin en rustpunt tijdens een wandeling. Aan de zuidzijde is vanuit de hof en de route voor het appartementengebouw het weidse zicht over de polder voelbaar. Kwaliteiten van de ruimte aan de Aa en de binnenhof zullen uitnodigen tot ontmoeting. De dooradering komt tegemoet aan de vraag naar duurzame mobiliteit. Door de padenstructuur komen er korte en veilige verbindingen voor fietser en voetganger naar speelvoorzieningen, school, openbaar vervoerhalte en het dorpshuis.



Erfafscheidingen.

In het bestaande dorp is een veelheid aan oplossingen op de grens van openbaar naar privé. Ook in dit plan willen we dit voelbaar maken. Wel of geen voortuin, achtertuin omsloten of open naar de Aa. Afhankelijk van het woningtype leidt dit tot een diversiteit aan erfafscheidingen. Afscheidingen die enerzijds de privégradiënt bewaken maar anderzijds de kwaliteit van de openbare ruimte ondersteunen. Hier wordt bijzondere aandacht gevraagd aan de afscheiding van de tuinen van de rijwoningen en aan de zijtuinen ter plaatse van de openbare doorgang naar de rivier. Hierbij is er een bijzonderheid ter plaatse van de achtertuinen die naar de Aa gericht zijn. Deze tuinen gaan over naar een dijklichaam wat voor inspectie toegankelijk moet zijn. Hierin mag geen bebouwing plaats vinden. Ook beplanting is onderhevig aan toestemming van het waterschap. De privétuin kan niet tot aan de waterrand lopen maar eindigt bij het dijklichaam. Dit deel van de erfafscheiding wordt in overleg met het waterschap vormgegeven met een houten poort en hekwerk en is toegankelijk voor inspectie. Verdere uitwerking van deze ideeën volgt in het beeldkwaliteitplan.



Nokrichtingen.

In het dorp Nieuwer Ter Aa is een grote verscheidenheid, wisseling, aan nokrichtingen en kapvormen per straat.
Om dit beeld te benaderen worden de richtingen per blok vastgelegd.
Hierbij gaan we uit van een blauw gesmoorde gebakken pan met welving en dus niet vlak.
Sporadisch kan gekozen worden voor een rieten kap.
De vermelde hoogte zijn maximale hoogten. In de nadere uitwerking wordt steeds gestreefd naar een zichtbare wisseling in nokhoogten.



Goothoogten.

Als ondersteuning aan de veelheid van nokrichtingen en kapvormen worden voor de diverse blokken ook goothoogte vastgelegd om zo te komen tot een zo gevarieerd mogelijk beeld binnen de parameters van de ontwikkeling. Ook hier geldt dat genoemde maten indicatief zijn en dat binnen deze marges bij het ontwerpen gestreefd wordt naar een optimale wisseling binnen de genoemde mogelijkheden. Denk bij de parameters aan geluidsbelasting, woningtypologie ingegeven door de doelgroepen en haalbaarheid.

Op een aantal plaatsen wordt gekozen voor een verticaal verwerkte gebakken pan. Hier wordt de pan gebruikt als gevelbekleding om zo het beeld te krijgen van een lagere goot. Bij de twee appartementenblokjes maar ook bij een aantal zijgevels van de rijwoningen. Dit kan eventueel ook bij het bergingenblok worden ingezet. De eerder gememoreerde kwaliteiten komen vooral tot uitdrukking in positionering van de blokken ten opzichte van elkaar. De wisseling in hoogte van nok en goot en de wisseling van nokrichtingen.

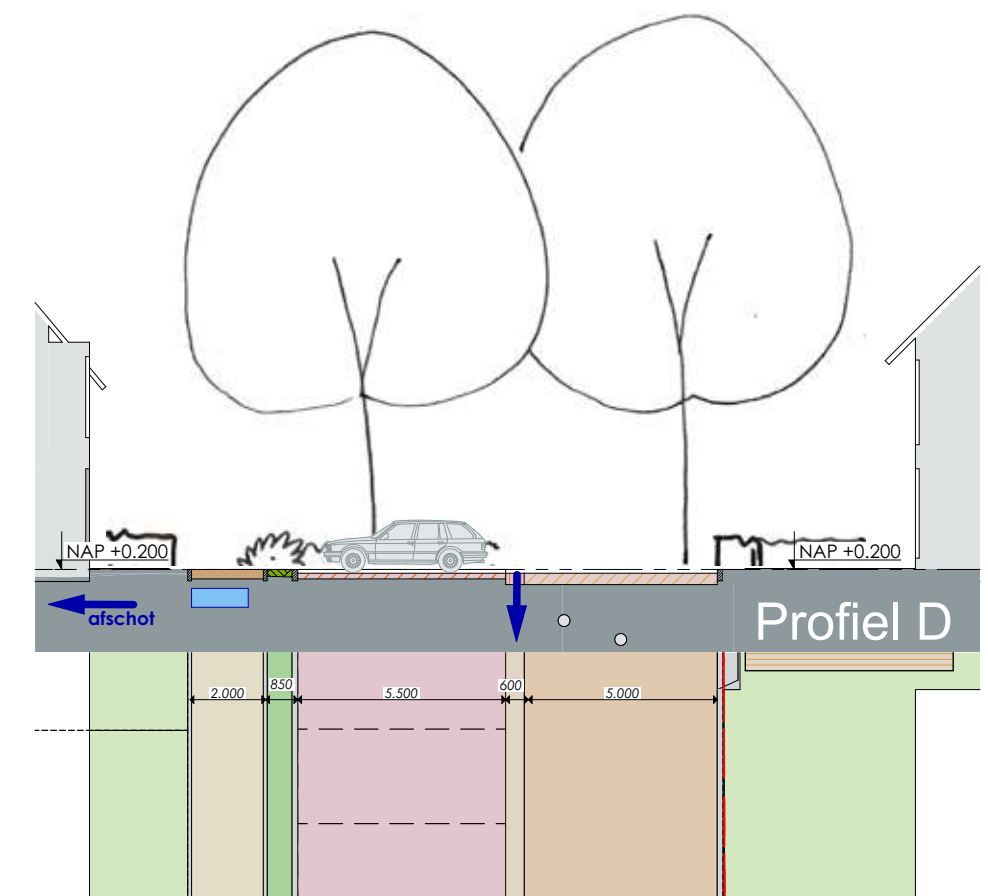
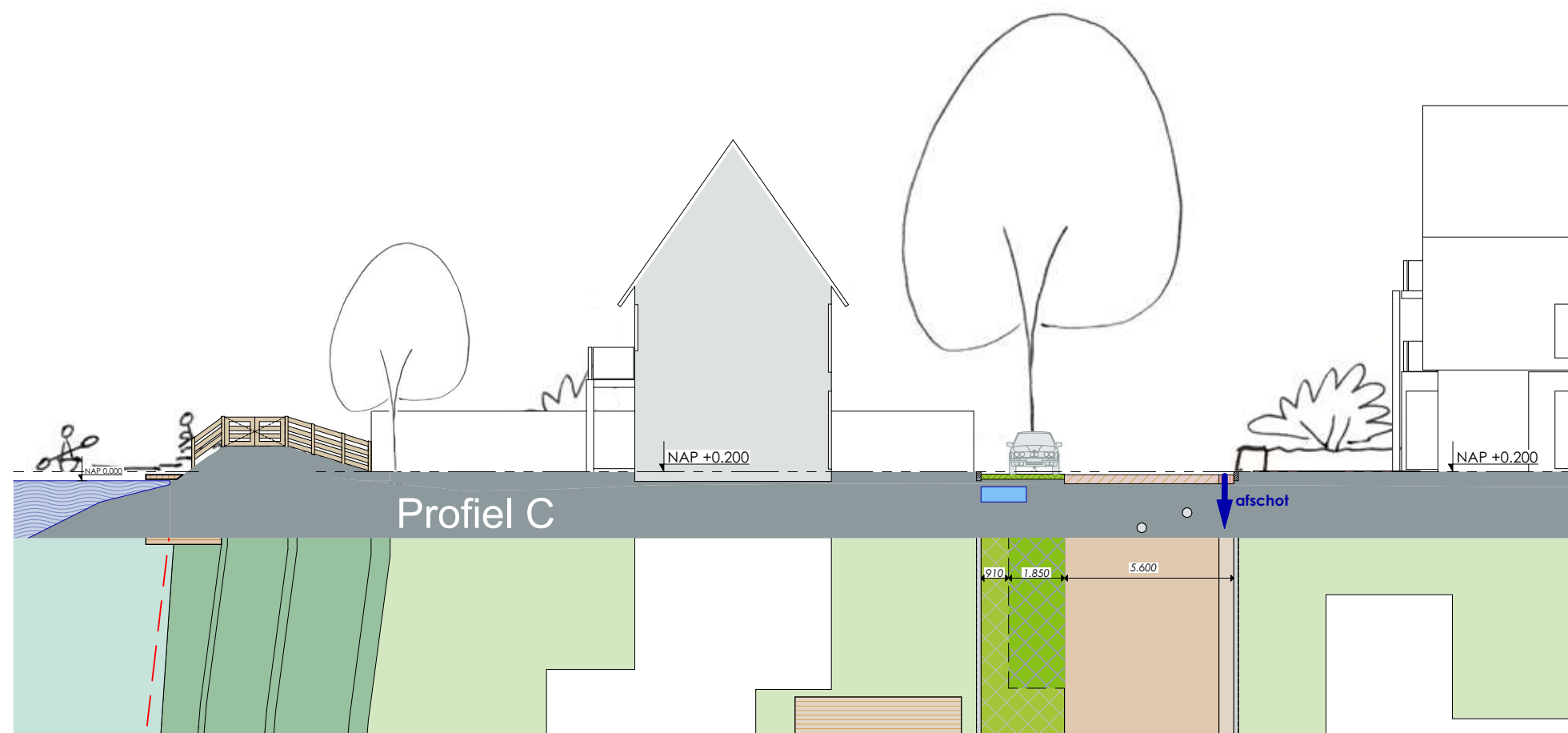
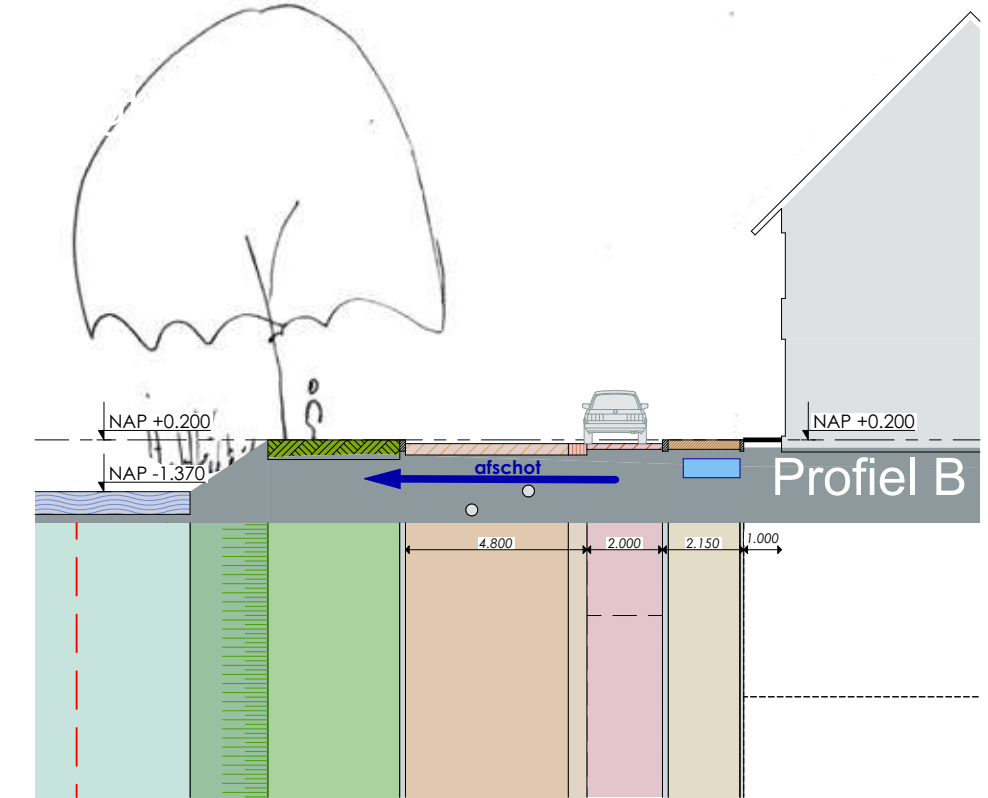
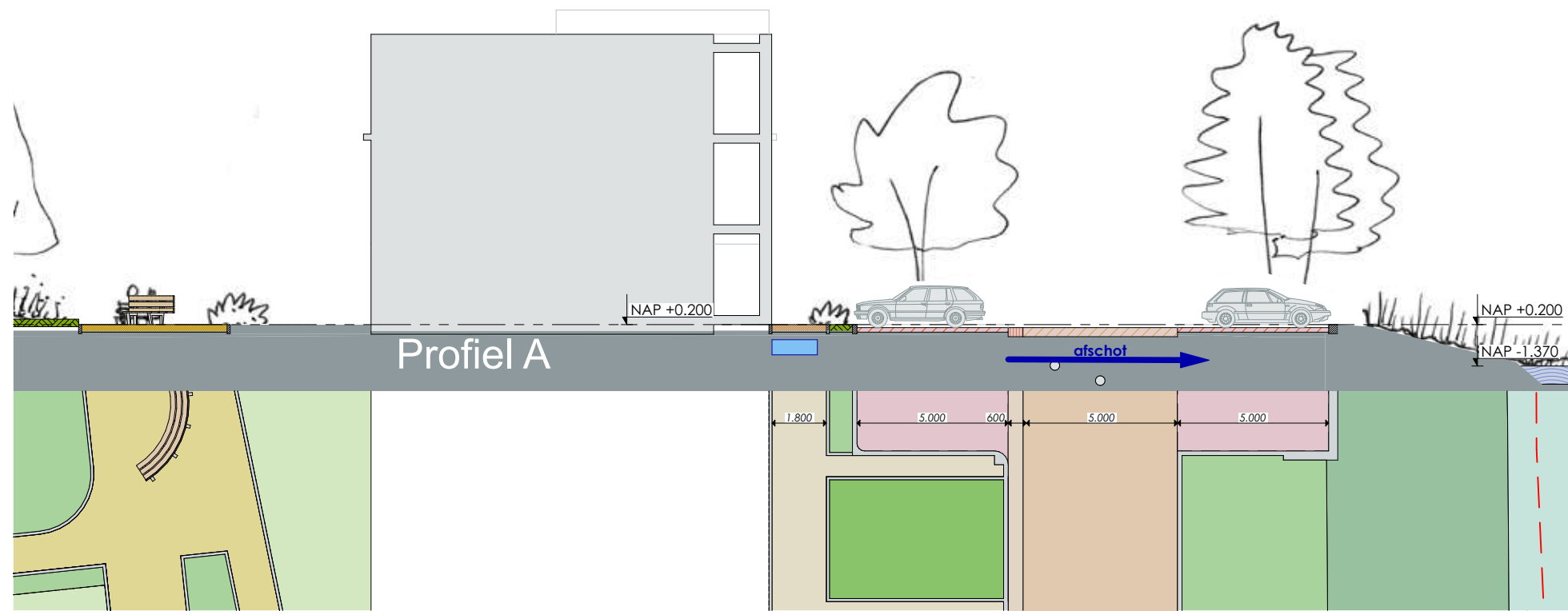
Een ander mogelijkheid om de diversiteit van het dorp te benaderen is de keuze voor een grote afwisseling in woningcategorieën en de daarbij horende massa's. De buurt probeert een authentiek beeld te geven van deze tijd, van eigenheid van Nieuwer Ter Aa, maar is ook een antwoord op de huidige vraag van de marktpartijen. Hierbij wordt voorrang gegeven aan wat grotere woningen met voldoende afwisseling aan de Aa. Kwaliteit zit hier in positie maar ook in de tweede voorgevel.





Straatprofielen

standaard profiel nuts, zie bijlage 2



Introductie van een plint.

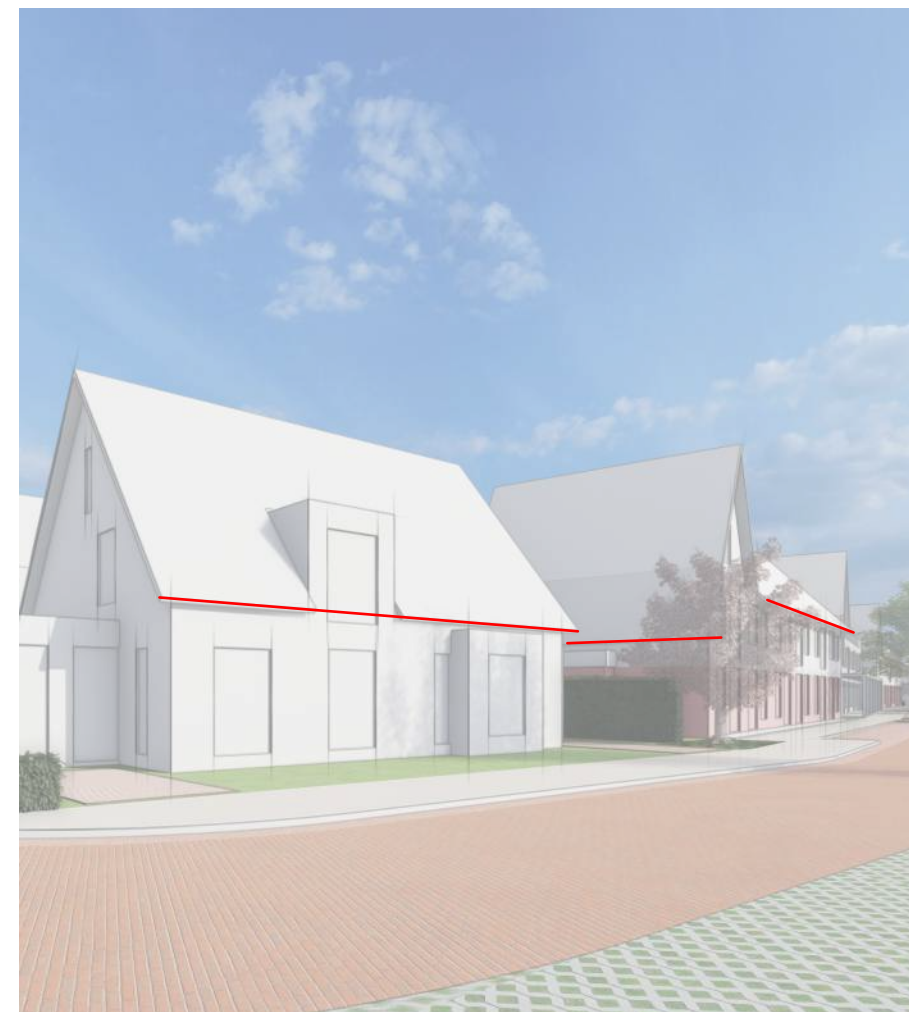
In Nieuwer Ter Aa zijn in het verleden woningen gerealiseerd met een grote diversiteit aan volumes en verschijningsvormen. Kenmerkend is dat bij veel van deze woningen de kap laag aantakt. Zowel in het formele als in het informele gedeelte zullen diverse woningen worden gerealiseerd met zo'n (gedeeltelijk) lage goothoogte. Dit is niet overal mogelijk of wenselijk. Zo zullen de woningen langs de openbare zitgelegenheid zich juist rijziger presenteren. Een ander voorbeeld zijn de rijenwoningen, waar vanwege geluid een bouwvolume met twee lagen en een kap gewenst is. Door de introductie van plinten, soms verdiepingshoog, erkers en veranda's worden geveloppervlaktes verkleind waarmee aansluiting wordt gevonden bij de dorpse maat.

De uitwerking en vormgevende principes van deze markering worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. De metselwerktypen hebben een referentie met het oude dorp en liggen in karakter en kleur dicht bij elkaar. Op blok niveau wordt gezocht naar een voornamelijk verticale raamvoering. Hierbij zal sprake moeten zijn van individuele architectuur en gevelindeling per woning als reactie op oriëntatie en ligging. Wel met een gemeenschappelijk familiaal idioom voor zover daar sprake van kan zijn in architectuur; een buurt als eenheid, als een nieuwe jaarring.

Verdere uitwerking en detaillering ecologie en bezonning worden op basis van onderstaande uitgangspunten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

- Tenminste 40 % schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % op buurniveau;
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- Hiervoor wordt een verblijfsplek van minimaal 200 m² gecreëerd;
- 40 % van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht





Stedenbouwkundige detaillering.

Het plan vraagt in haar kwaliteit om een zorgvuldige stedenbouwkundige detaillering. Op dit moment in het proces vast te leggen in ambitie en afspraken. De vier afbeeldingen geven een aanzet tot deze afspraken. Geenzins zijn de getoonde beelden ontwerpen. Zij geven wel aan dat er individuele woningen komen met een eigen beeld in een familiaal architectuurdioom. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een wisseling in positie, nokhoogte en richting en wisselende goothoogtes.

In het eerste plaatje een mogelijke verbeelding van het bergingenblok en ombouw van de trafo op de zuidoosthoek van het plan. Dit vraagt om een verkleining van de massa door bijvoorbeeld de toepassing van een kap en een mogelijkheid tot ontmoeten. De trafo zal voor zover mogelijk, in overleg met de netwerkbeheerder, worden opgenomen in de architectonische uitwerking van het blok. Deze uitwerking is een antwoord op de pergola of veranda bij de middelste rij met woningen. Hier zal de voorgestelde Delftse stoep worden verbreed en voorzien van een architectonische verbijzondering.

Het tweede beeld geeft de achterzijde van de woningen aan de Aa weer. Deze woningen krijgen een tweede voorgevel aan de rivier. Deze zijde vraagt om een aantal verbijzonderingen om het beeld vanaf de rivier de nodige rijkdom te geven. Denk hierbij aan erkers, balkon en dergelijke. Het totaalbeeld zal in morfologische zin moeten passen bij de bijzondere kwaliteit van de Aa. Hiervoor worden een aantal goten tot de eerste laag doorgetrokken en vraagt deze rij om een gevarieerde massaopbouw. Nadruk komt hierbij op de drie woningen rond de openbare ruimte aan de Aa. Twee woningen flankerend aan de ruimte en de vrijstaande woning aan de overzijde van de straat op de kop van de binnenhof.

De ambitie is hier bomen van de eerste categorie aan te planten, zo dicht mogelijk op de Aa. Met deze begeleiding van groen wordt de loop van de Aa als stroomrug benadrukt, hetgeen een uitwerking is van de ambitie uit het landschapontwikkelingsplan.

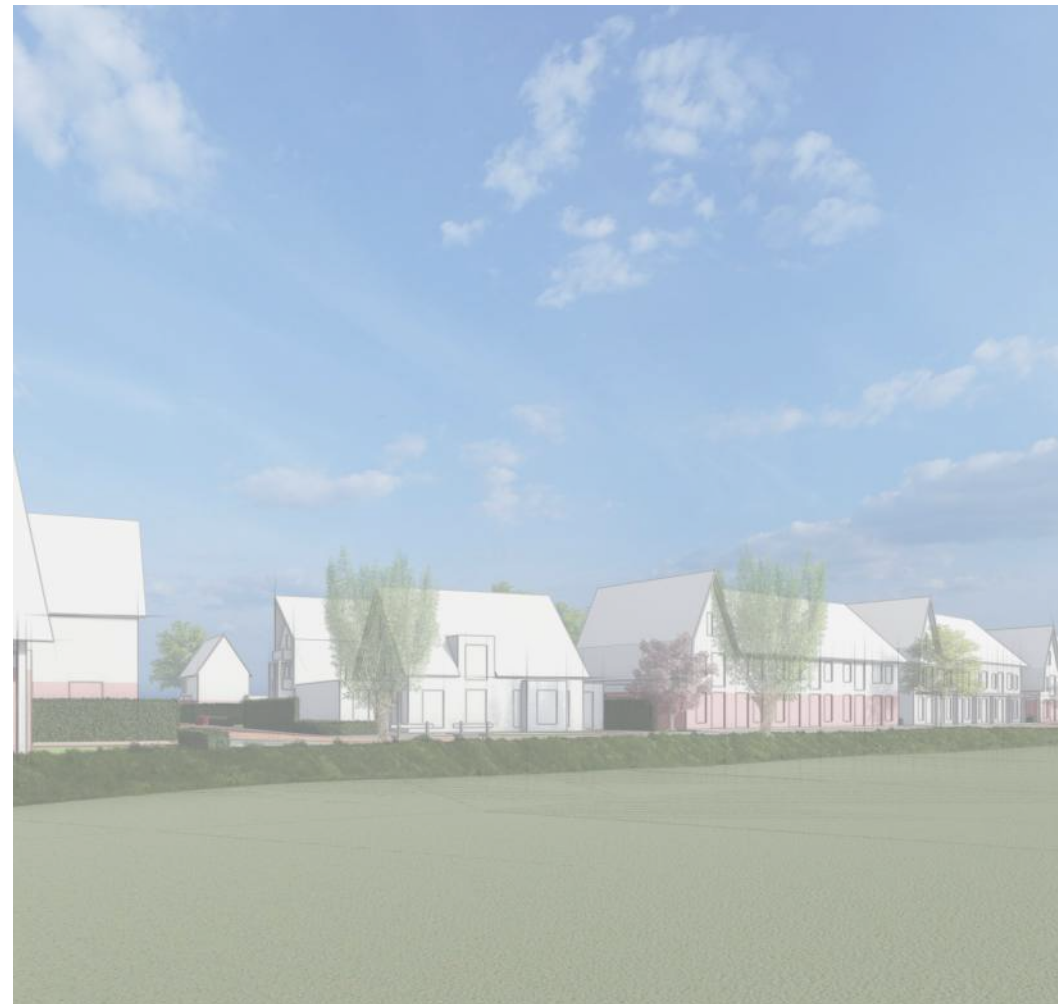
Op het dijklichaam worden houten poorten ten behoeve van de inspectie door het waterschap gepland. Deze hekwerken sluiten aan op de erfafscheidingen in de vorm van een haag in de privédeel van de tuinen. Het dijklichaam zelf blijft vrij van opgaande begroeiing en wordt aangeplant en onderhouden als extensief gemaaid bloemen- en grasland.

De toekomstige massa van het zorggebouw is nu maximaal ingetekend. Zodra het programma en gebruiker bekend zijn zal met name veel aandacht uitgaan naar de privégradiënt tussen de twee appartementsgebouwtjes. Het vierde beeld geeft aan dat het doorzicht vanuit de route langs het voetbalterrein voldoende open is om het zicht naar de polder, langs het bergingenblok, te ervaren.



Dorpsrand.

De eerdergenoemde inrichtingsprincipes samen met het gegeven van de geluidsbelasting vormen uitgangspunt voor de bebouwing van de nieuwe dorpsrand. De gevraagde representativiteit wordt in de eerste plaats beantwoord door de woningen met de voorzijde aan deze overgang naar de polder te plaatsen. De beelden geven een idee hoe dit zich kan ontwikkelen. Daarbij worden de rijwoningen driemaal voorzien van een topgevel en dus een nokverdraaiing. Op deze plaatsen wordt ook de goot verlaagd tot de vloer van de eerste verdieping. Per rij wisselt zowel de nok- als de goothoogte. Ook wordt het vormgevingsprincipe met de plint afgewisseld met een veranda aan de voorzijde. Het geclusterde bergingenblok wordt gedeeltelijk voorzien van een pannendak en kent in uitwerking een hoge kwaliteit. De eerste woning aan de Aa zal hier een zichtgevel krijgen en een lage goot. De mogelijkheden tot parkeren worden hier tot het minimum beperkt.



Waterhuishouding.

In lijn met de duurzaamheidseisen wordt het regenwater van de woningen in deze buurt ontkoppeld. Het regenwater wordt in eigen tuin vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. Het overige regenwater wordt via de aangegeven looprichtingen via molgoot of infiltratiebuis voornamelijk gebufferd in een aantal wadi's op de binnenhof en in tweede instantie via een natte boezem afgevoerd naar de nieuwe waterloop aan de zuidzijde van het plan. Deze nieuwe loop sluit aan op het bestaande watersysteem van de polder.

Voor de waterretentie en infiltratie van de privé percelen wordt rekening gehouden met de door de overheden genoemde norm van 70 mm opvang op eigen perceel. Dit zal later verder uitgewerkt worden in de planvorming. De eis van het Waterschap om iedere vierkante meter verharding te compenseren met een gelijk oppervlakte aan oppervlaktewater is meegenomen in de huidige planvorming.

Door het aanbrengen van de nieuwe watergang aan de zuidzijde van het projectgebied, de wadi's in het middengebied en waterberging op eigen terrein van de 3 noordelijke kavels wordt er voldoende waterberging gecreëerd om het toegevoegde verhard oppervlak te compenseren/ bergen.

Berekening Drong omgeving & techniek d.d. 11-5-2023



Kabeltracé, boomprojectie en bereikbaarheid.

Alle profielen zijn ingericht in overeenstemming met eisen van overheden en diensten. Om dit te ondersteunen zijn in dit stuk een aantal dwarsprofielen opgenomen met daarin opgenomen de kabeltracés. De tracés liggen steeds aan de zijde van de woningen. Dit zorgt dat alleen de bijzondere woning op de kop van het hof via een oversteek bereikt moet worden. Het tracé ten behoeve van het appartementengebouw ligt aan de zijde van het hof onder het voetpad. De draaicirkels en toegankelijkheid voor hulpdiensten en vuilverzameling zijn getoetst. Ook de loopafstanden naar de verzamelplekken voldoen aan de gestelde eisen. De traforuimte voor de buurt is ter plaatse van het bergingsblokje aan de zuidzijde van het appartementengebouw. Indien mogelijk wordt deze in de bebouwing opgenomen. Aan de noordzijde is bij de ingang van de wijk is een mogelijkheid voor een ondergrondse container opgenomen. Op dit moment is een bestaand ondergronds containerparkje noordelijk van de voetbalkantine in gebruik.

In het leidingtracé, aangegeven in de juiste breedte is ruimte gereserveerd voor riolen en andere nutsvoorzieningen. De uitwerking met hoogte en uitlopers wordt nader gedetailleerd in het inrichtingsplan.

De bereikbaarheid door veiligheidsdiensten en vuilophaaldiensten is onderzocht en voldoet aan de gestelde eisen. Draaicirkels en dergelijke zijn getoetst door Drong en worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan.





Geluidshinder, Archeologisch onderzoek, Hinderwet en andere mogelijke belemmeringen.

De milieuzonering en eventuele hinder is onderzocht door De Roever Omgevingsadvies. Opgenomen zijn een aantal conclusies. In het onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het woningbouwplan onderzocht.

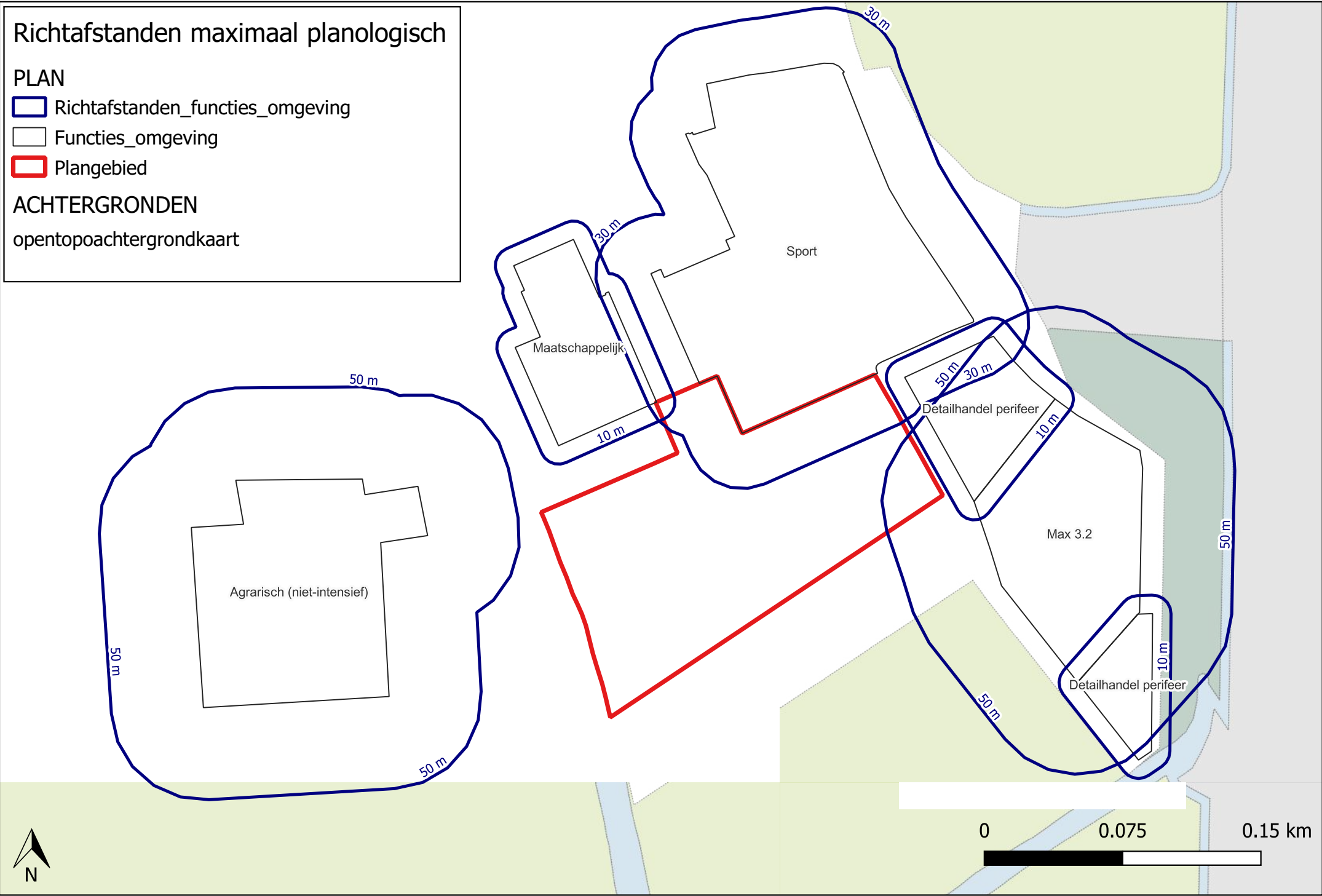
Uit dit onderzoek blijkt dat enkele beoogde bouwvlakken voor woningen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van wege het sportveld aan Doude van Troostwijkstraat 1 liggen. Mogelijke geluidsbronnen zijn stemgeluid van sporters en publiek, het terras en de kantine (afzuiging en airco). Het aspect geluid vanwege het sportpark moet nader worden onderzocht en is onderdeel van het akoestisch onderzoek en plan wat uitgevoerd wordt na vaststelling stedenbouwkundig plan. Een vooronderzoek heeft aangetoond dat zaken met de nodige maatregelen oplosbaar zouden moeten zijn.

Een deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege de school aan Doude van Troostwijkstraat 20-22. Mogelijke geluidsbronnen zijn stemgeluid van spelende kinderen en installaties (afzuiging en airco) Het is mogelijk om bouwvlakken van de beoogde woningen buiten de richtafstand te projecteren.

Het plangebied ligt niet binnen de feitelijke of maximaal planologische richtafstanden van overige functies in het gebied.

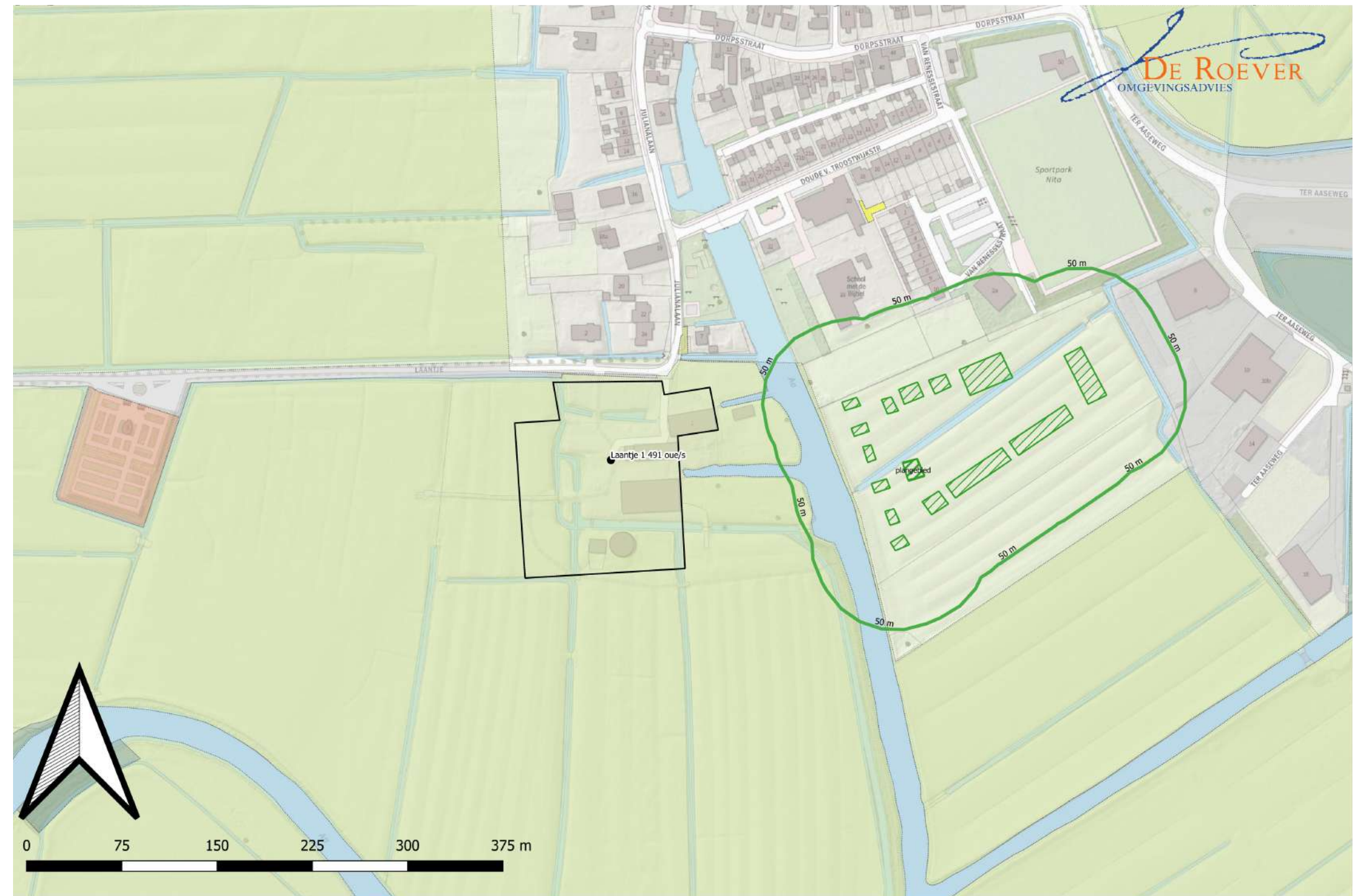
Het geluid vanuit de A2 is een belangrijke beperking. Op dit punt in de onderzoeken is er geen bruikbaar kaartmateriaal. In vooronderzoek zijn uitgangspunten geformuleerd die meegenomen zijn in de stedenbouwkundige opzet. De plaatsing van de rijwoningen en het appartementengebouw hebben een belangrijke rol in voorkoming van overlast voor de buurt en de besloten buitenruimte in bijzonder.

Het terrein is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen in de zone "waarde archeologie", het is echter wel verdacht gebied en in afspraak met gemeente in het vervolg op de planvorming zal minimaal een inventariserend onderzoek plaatsvinden.



Geurbelasting.

De milieuzonering met betrekking tot de geurbelastingen eventuele hinder is onderzocht door De Roever Omgevingsadvies. Opgenomen is de conclusie uit dit onderzoek. In het onderzoek is de geur van veehouderijen ten aanzien van het woningbouwplan onderzocht. In het rapport worden onderzoeksvragen beantwoord en toegelicht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderijen niet worden geschaad.



Bijlage 1 - Parkeerbalans

Parkeervraag

	Norm (incl. bewoners)	Aantallen	Totale vraag
Woningen vrijstaand	2,2	9	19,8
Woningen 2^1	2,1	6	12,6
Hoekwoningen	1,9	6	11,4
Middenhuur (huurhuis sociale huur)	1,9	6	11,4
Betaalbare koop	1,9	6	11,4
Sociaal (huur etage midden/goedkoop)	1,3	15	19,5
Woonzorg (Verpleeg- en verzorgingstehuis)	0,5	20	10
Seniorenwoningen (woningen 2^1)	1,2	4	4,8
Totaal			100,9

Parkeeraanbod

Openbaar			77
Privaat			25,7
- A Garage dubbele oprit	1,8	7	12,6
- B Garage lange oprit	1,3	1	1,3
- B Garage lange oprit	1,3	4	5,2
- C Lange oprit zonder garage	1	2	2
- D Enkele oprit geen garage	0,8	2	1,6
- E Garage enkele oprit	1	2	2
- E Garage enkele oprit	1	1	1

Verrekening

			-0,4
--	--	--	------

Resultant (vraag-aanbod)

			1,40
--	--	--	------

Benodigd in OR

	0,3	68	20,4
--	-----	----	------

* Dit zal optreden bij een rekenwaarde die meer bedraagt dan private vraag min bezoekersparkeren

controle

Wordt toegepast bij	1,9
	1,9
	1,8
	0,9
	1,8
	0,9
	1,9

controle

Aanleiding tot verrekening*	nee
	nee
	nee
	ja
	nee
	ja
	nee

controle

Vershil tussen vraag en aanbod	0,1
	0,6
	0,5
	-0,1
	1
	-0,1
	0,9

overschot

voldoet



Tabel 13: Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed