

Nieuw West in 't kort

Mogelijkheden voor een nieuwe stadsrand voor Schoonhoven waar
wonen en landschap zijn verweven.



Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Projectnaam:

Visie Nieuw West, Schoonhoven

Projectnummer:

0735

Auteur(s):

[Redacted]

Opdrachtgever:

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

Contactpersoon:

[Redacted]

Wijzigingsdatum:

25 mei 2023

Inhoud

Inleiding	4
Plangebied	5
Ontwerp vanuit de context	6
Polderwonen	7
De Waterlinie	9
Wordt vervolgt	12



Boven: Ligging van het plangebied op de luchtfoto
(Bron: StreetSmart)

Pagina 5: aanduiding plangrens en eigendommen.

Inleiding

De druk op de woningmarkt is hoog. Voor starters en senioren is het lastig geschikte woonruimte te vinden in hun eigen omgeving. Aan de westzijde van Schoonhoven ligt de kans om die woningvraag in te vullen. Van Wijnen stelt hier voor hier Nieuw West te realiseren. Een waterrijk woonlandschap waarmee een natuurlijke overgang worden gemaakt kan worden tussen het dorp en de Polder Bergambacht. Een landschap dat aandacht heeft voor het nationale erfgoed, door de Hollandse waterlinie met het overstromingsgebied beleefbaar te maken, en klimaatbestendig bouwen als uitgangspunt heeft. Door licht te bouwen, beperkt op te hogen en ruimte te bieden aan voldoende water ontstaat hier een toekomstbestendig en biodivers gebied. Wij denken in dit landschap ruimte te kunnen bieden aan 500-700 woningen. De gemeente zet bij ieder nieuwbouwplan in op 75% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Een enorme ambitie, ver boven de landelijke norm. Dat betekent ook bovengemiddeld grote uitdagingen om een haalbaar/ realiseerbaar plan te krijgen. We gaan hiervoor op zoek naar nieuwe producten en innovatieve bouwmethoden, maar zullen ook moeten kijken naar bijvoorbeeld verlaging van parkeernormen en (financiële) bijdragen van gemeente, provincie en Rijk. Samen gaan we op zoek naar een prettige, groene en inclusieve leefomgeving. In dit document laten we daarvoor 2 ideeën zien.

Plangebied

Het plangebied van de visie ligt aan de westrand van Schoonhoven, in de polder Bergambacht. Het bestaat uit 7 'polderslagen', smalle stroken land tussen een rechtlijnig slotenpatroon. Het ligt ingeklemd tussen de Opweg in het noorden en de provinciale weg N210 in het zuiden. Vanwege eigendommen is het plangebied in deze visie opgesplitst in twee fases:

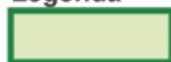
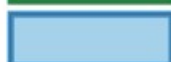
- Fase 1 ligt in het noorden en heeft een oppervlakte van circa 14,5 hectare. Er is een 'uitloper' die bestaat uit een smalle strook land die deze fase verbindt met de provinciale weg;
- Fase 2 is het zuidelijke deel en heeft een oppervlakte van circa 6,5 hectare.

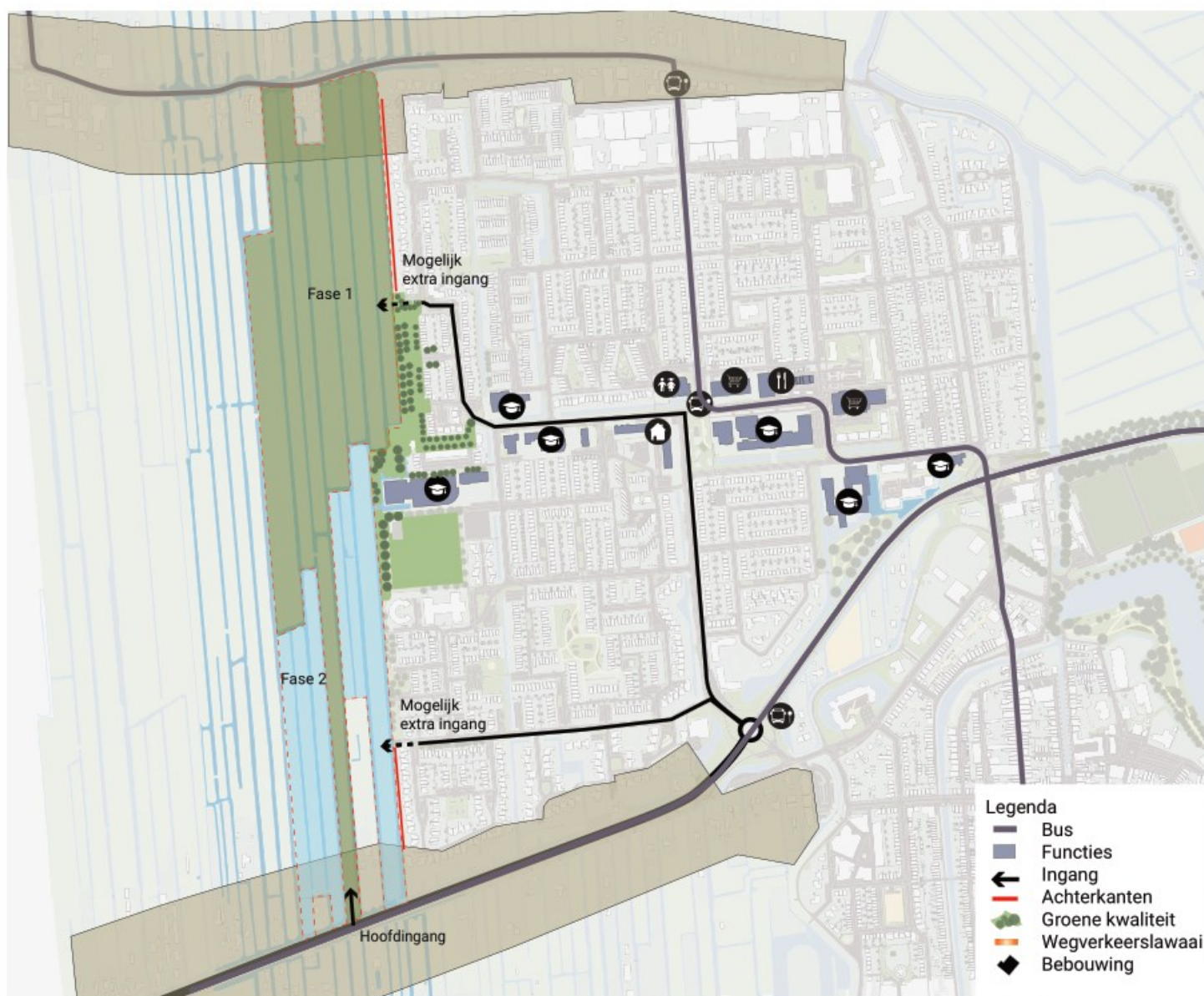
Het totale plangebied komt daarmee op zo'n 21 hectare, maar moet wel gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

Er wordt gedacht aan een programma van gemiddeld 25-45 woningen per hectare, waarmee hier potentieel 500-700 woningen gerealiseerd worden. Doel is een gemengd woonprogramma met een variatie aan typen die zowel jong als oud aanspreken. Een gebied dat volop ruimte biedt voor gezinnen, maar ook starters en senioren die zoeken naar een groenblauwe woonomgeving.

Ook andere functies kunnen hier een plek krijgen als daar behoefte aan is. Denk hierbij aan zorgfuncties en eventueel maatschappelijke functies en dienstverlening.

Legenda

-  Projectgebied fase 1: 144.649m²
-  Projectgebied fase 2: 66.175m²
-  kadastrale grenzen
-  topografische ondergrond



Boven: Analysetekening van het plangebied en omgeving.

Ontwerp vanuit de context

Uitgangspunt voor een ontwikkeling op deze plek is de ruimtelijke en beleidsmatige context. Hier is sprake van een grote diversiteit aan sferen en randen. De historische Opweg in het noorden, de bestaande dorpsrand in het oosten, de Provinciale weg in het zuiden en het open landschap in het westen. Deels is dat landschap ook onderdeel van de Hollandse Waterlinie. Boeiende verschillen dus die vragen om een goed en zorgvuldig antwoord.

Beleidsmatig vragen de verschillende overheden aandacht voor onder andere de archeologische waarden, diversiteit in woningaanbod en een gezond leefklimaat, samenwerken aan goede waterkwaliteit, vergroten fysieke bereikbaarheid, nieuwe recreatieve verbindingen en tegengaan van bodemdaling in veenweidegebied.

Kwaliteiten

Het weidse slagenlandschap met de brede watergangen is een prachtige natuurlijke drager van het plangebied. Het gebied is groen en waterrijk. Dit kan aanleiding geven voor een uitgebreide groenblauwe structuur. Een andere kwaliteit die nu niet te zien is, maar wel beleefbaar gemaakt kan worden is de cultuurhistorische onderlaag van de Oude Hollandse Waterlinie.

Aandachtspunten

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden vragen aandacht evenals de inklinking van bodem in combinatie met de klimaatadaptatie. Verder zal vanuit het ontwerp gereageerd moeten worden op de bestaande achterkanten van de woningen in de aangrenzende woonwijk. Ook dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van het gebied en het geluid vanuit de Provinciale weg.

Twee modellen

In dit gebied zijn er veel mogelijkheden. Om dit inzichtelijk te maken hebben we twee modellen gemaakt: Polderwonen en De Waterlinie. Beide richtingen zijn uiteraard nog op hoofdlijnen en geven de mogelijke structuur voor het gebied met een diversiteit aan woonmilieus. Schetsverkavelingen geven een idee van hoe het concept daadwerkelijk vorm kan krijgen. Onderdelen van de twee concepten (zoals ontsluitings- of verkavelingsprincipes) en de schetsen kunnen worden gecombineerd in een uiteindelijk model voor het gebied.

Polderwonen

Deze richting zoekt aansluiting bij het polderlandschap met verbrede watergangen en natuurlijke oevers. Hier een mix tussen grondgebonden wonen in de polderrichting en gestapelde bebouwing aan het water.

De Waterlinie

Hier nemen we de ligging in de Oude Hollandse Waterlinie als inspiratie in combinatie met het landschap. Dat zie je terug in een stevig hart iets verhoogd in het landschap, zoals een vestingstadje. Daarbuiten de langgerekte wooneilanden in de polder.

Afbeelding Bestaande
situatie locatie Nieuw West
(foto: Wissing)



Polderwonen

Dit model gaat uit van de onderliggende polderstructuur. De vele lange sloten met lange eilanden zijn leidend voor de nieuwe woningbouw die in deze structuur een plek krijgt. Zo ontstaat een eilandrijk met daarop een diversiteit aan woningtypen.

Mobiliteit

Hier krijgt de fietser en voetganger alle ruimte door vele nieuwe langzaam verkeersroutes. De locatie vraagt echter ook om een goede autotoegankelijkheid. De hoofdontsluiting voor de auto is vanaf de N210, maar via een doorgaande route is het ook mogelijk om de naastgelegen wijken te bereiken. Vanaf de hoofdroute zijn alle woonvelden bereikbaar, evenals het parkeren dat in hoven tussen de bebouwing komt.

Groen en water zijn leidend

Door de structuur van dit model is water overal beleefbaar. Op tal van plaatsen kan je hierlangs lopen. Groene taluds variëren in breedte en hoogte zodat ook piekbuien hier opgevangen kunnen worden. In het midden stellen we een ruime waterpartij voor met stoere woongebouwen die direct aan of zelfs in het water staan. Deze zelfstandige volumes zijn in schaal en korrel een voortzetting van de voorzieningszone die door Schoonhoven Noord en West loopt. Zo maken we een bijzondere aansluiting met de naastgelegen wijken.





Compact dorps

De wens om 75% betaalbare woningen vraagt om compacte woonmilieus met bijpassende woningtypen. Dit vraagt wel een andere omgeving dan we in de uitbreidingswijken gewend zijn met een mogelijk hoger aantal appartementen en grondgebonden woningen met collectieve buitenruimten i.p.v. enkel privé tuinen. Hierdoor kan de prijs van de woningen beperkt worden en kunnen we zorgen voor een vergroening van de leefomgeving die daardoor ook nodigt uit tot ontmoeting. Zo draagt het bij aan een gezond woongebied met gemeenschapszin. Met deze nieuwe woonvormen willen we wel de dorpsidentiteit realiseren omdat die passend is bij Schoonhoven en de omliggende polder.

Uitgangspunten voor dit model zijn verder:

- Lange variërende waterlijnen en een verbijzondering in het hart van het plan;
- Nieuwe routes en (groene) verblijfsplekken;
- Meanderende hoofdroute voor de auto en tal van doorsteken voor langzaam verkeer;
- Ontsluiting op de N210 mogelijk met een rotonde
- Nieuwe boerenerven aan de Opweg;
- Goede aansluiting op bestaande bebouwing met achterkanten naar de achtertuinen
- Gemengd woonprogramma met zowel gestapelde als grondgebonden woningen met een concentratie van bebouwing rondom het hart van het plan, aan het water;
- Aandacht voor natuurinclusiviteit en circulariteit.

De gemeente hanteert voor het parkeren op dit moment CROW-publicatie 317 van oktober 2012 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). De landelijke trend is echter dat normen worden verlaagd en ook de Provincie Zuid Holland geeft in haar beleid een lagere norm aan. Om hier een leefbaar gebied te houden zullen we ook in Nieuw West kritisch moeten kijken of verlaging mogelijk is. Daarbij beschouwen we mobiliteit integraal en kijken dus ook naar goede fietsroutes, voetpaden en inzet van deelmobiliteit.



Ideeschets van de aansluiting op
de Opweg met nieuwe erven.



De Waterlinie

Dit tweede model voegt de 2 historische lagen van het gebied samen: het slagenlandschap en de Oude Hollandse Waterlinie. Daarbij vergroot het contrasten in het gebied qua dichtheid. Zo ontstaat een ontwikkeling met meer diversiteit en aanleiding voor een variatie aan woonmilieus.

Het slagenlandschap met langgerekte woonvelden en -eilanden wordt vanaf de Opweg en de N210 doorgezet het gebied in. Hier een waterrijk gebied met een dichtheid van circa 30 woningen per hectare. Centraal in het gebied een compacte kern die verwijst naar de vestingstadjes. De dichtheid in dit nieuwe 'vestingstadje' is circa 35-45 woningen per hectare.

Groene velden en lange waterlijnen

Ruime watergangen vormen het beeld aan de noord- en zuidzijde. In het kerngebied ligt rondom deze mini 'vesting' ligt een ruim groen park. Dit groen ligt lager en is een stevige knipoog naar het

inundatiegebied van de waterlinie. Bij piekbuien kan dit gebied onder water lopen zodat dit woongebied klimaatbestendig is.

Toegangsweg

De hoofdontsluiting voor de auto is ook in dit model op verschillende manieren mogelijk. Voorkeur is direct op de N210 aansluiten. Dit vraagt uiteraard om goed onderzoek en aanpassing op dit punt. Een optie is hier een rotonde aanbrengen. Andere optie is aansluiten op de naastgelegen, bestaande, buurten via de Leeghwaterstraat. Voor de voetgangers en fietsers wordt gedacht aan een fijnmazig netwerk van routes, die de Opweg, Schoonhoven West en de N210 met elkaar verbinden. Hierin passen, grotendeels door het groen ook de recreatieve verbindingen, waar in de Omgevingsvisie op ingezet wordt.



Stedelijk - landelijk

De wens om 75% betaalbare woningen te realiseren kan hier verschillend worden vormgegeven. In de landelijke gebieden aan de noord- en zuidzijde kan dit bijvoorbeeld in rug-aan-rugwoningen, agrarische appartementenvolumes en kleine woningen rondom collectief groen. Het kerngebied heeft een meer stedelijk karakter waarin ruimte is voor (smalle) grondgebonden woningen, en gestapelde woningen in allerlei groottes. Daarmee kunnen tal van doelgroepen een woning vinden in dit gebied. In het kerngebied is er ruimte voor pleintjes en groene hoven. In de landelijke zones zijn de plekken minder formeel en vooral groen. We denken hier aan appartementen van 5 bouwlagen, maar wellicht is een enkel accent tot 7 bouwlagen zelfs denkbaar hier in het kerngebied.

Uitgangspunten voor dit model zijn verder:

- Duidelijke driedeling in het gebied met verschillend karakter, uiteenlopend van landelijk tot stedelijk;
- Nieuwe routes en (groene) verblijfsplekken;
- Herkenbare groene hoofdroute voor de auto en tal van doorsteken voor langzaam verkeer;
- Ontsluiting op de N210 mogelijk met een rotonde;
- Goede aansluiting op bestaande bebouwing met groenzone;
- Gemengd woonprogramma met zowel gestapelde als grondgebonden woningen met een concentratie van bebouwing in de 'vesting';
- Aandacht voor natuurinclusiviteit en circulariteit.

Net als bij het model Polderwonen is er hier de noodzaak om de parkeernorm onder de loep te nemen en op zoek te gaan naar minimale normen zodat betaalbaarheid en leefbaarheid van het gebied kan worden gewaarborgd.



Wordt vervolgt

De twee modellen zijn slechts een eerste vingeroefening om de potenties voor het gebied in beeld te brengen. Het overtuigd ons dat er kansen zijn om hier een bijzondere dorpsrand te kunnen maken met ruimte voor een groot aantal betaalbare woningen. Het is een plek met mogelijkheden, maar ook met uitdagingen.

De gemeente heeft een uitdagende ambitie om 75% betaalbare woningen te realiseren. Veel hoger dan landelijk gevraagd. Deze uitdaging gaan we graag aan, maar er zijn hierdoor ook ruimtelijke risico's. Belangrijke aspecten die de basis onder een goed plan vormen komen door de financiële haalbaarheid onder druk te staan. Denk hierbij aan een goed en fijn woonmilieu, groen, ruimte water, klimaatadaptie, spelen, ontmoeten, duurzame mobiliteit, etc. Het is belangrijk dat de sterke focus op betaalbare woningen niet ten koste gaat van de leefbaarheid. We moeten dus samen op zoek naar de passende woonvormen en een balans tussen klimaatbestendigheid, groen, inclusiviteit en haalbaarheid. We dagen de gemeente dan ook uit mee te denken en gezamenlijk een context te creëren waar alle thema's (waaronder parkeren) opnieuw tegen het licht kunnen worden gehouden zodat we de gewenste ambities kunnen realiseren.

We gaan de zoektocht graag aan met de gemeente, omwonenden en woningzoekenden. Wordt vervolgt wat ons betreft.

