

Dorps(woon)visie Nieuwland

‘Groeien met de tijd’



Dorps(woon)visie Nieuwland

‘Groeien met de tijd’

februari 2024

Colofon

Team OD205:

Judit Gaasbeek Janzen | Patrick van Schaik | Pui-Lun Tam |

Ralf Hottenträger | Tim Heinsius

Contactpersonen:

OD205 | Ralf Hottenträger

Gemeente Vijfheerenlanden | Simone Diegenbach

Opgesteld door



OD205

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam

tel 010 303 1277

www.od205.nl

mail@od205.nl

In opdracht van en samenwerking met



Gemeente Vijfheerenlanden

Postbus 11

4140 AA Leerdam

tel 088 599 7000

www.vijfheerenlanden.nl

info@vijfheerenlanden.nl

Inhoud

	Voorwoord	blz 4
1.	Inleiding	blz 5
2.	Participatie	blz. 9
3.	Het dorp	blz 19
4.	Nieuwe woningen	blz 23
5.	Verkeer	blz 29
6.	Voorzieningen	blz 39
7.	Visiekaart	blz 43
8.	En nu verder	blz 49

Bijlage:

- karakterstieken dorpsgebieden

Voorwoord

Nieuwland, een eeuwenoud dorp, met een eigen karakter en dorps identiteit. Het is er gemoedelijk. Inwoners kennen elkaar. De dynamiek van de participatie sloot daarop aan. De vele uren die het bureau in het dorp was hebben geleid tot mooie gesprekken, ook tussen inwoners onderling.

Het heeft geleid tot een rijke inbreng aan ideeën, zodat het ook in de toekomst een mooi en vitaal dorp blijft. Het dorp blijft zich ontwikkelen, net als dat het is ontstaan: stap voor stap, haast organisch, passend in het landschap. Want de kenmerken van dit mooie dorp willen de inwoners graag behouden.

Hierbij wil ik alle inwoners van Nieuwland bedanken voor hun energie en inbreng in dit mooie proces.

Teus Meijdam
Wethouder

1. Inleiding

In deze dorps(woon)visie staan de wensen van de inwoners en ondernemers van Nieuwland centraal. In tal van gesprekken met OD205 hebben zij duidelijk gemaakt hoe zij de toekomst van hun dorp zien. De visie is een uitnodiging aan iedereen om aan de toekomst van een aantrekkelijk dorp bij te blijven dragen.

Wat staat in deze visie en voor wie is deze bedoeld?

In Nieuwland zien de inwoners een aantal duidelijke opgaven voor de toekomst van hun dorp. Het te kleine aanbod aan nieuwe woningen, de overlast van doorgaand verkeer en het verouderde dorpshuis Brandpunt vragen om aandacht. De dorps(woon)visie brengt de problemen in kaart en geeft richting om deze de komende jaren op te lossen.

Drie thema's bepalen de visie

Aanleiding voor het opstellen van de dorps(woon)visie is de grote behoefte aan betaalbare woningen. In samenspraak met de inwoners is er voor gekozen voor de korte termijn niet een of twee uitbreidingslocaties te kiezen. In plaats daarvan gaan we uit van kleinschalige, haast individuele woningen aansluitend op de karakteristieken van het dorp. Daarbij is het wonen in de dorpskern, aan de rand van de woonkern maar ook de vitaliteit van de linten van belang.

Er ontbreken nu vooral woningen voor al die jongeren, die langer dan zij willen bij hun ouders thuis wonen of elders moeten gaan wonen. En woningen voor ouderen, die nu vaak in een huis wonen, dat hun niet meer past.

Alleen als voor deze twee groepen gebouwd wordt, komt de doorstroming op gang en kan iedereen die dat wil in het dorp blijven wonen. Dat is goed voor het dorp: voor de sociale samenhang en voor de voorzieningen.

Daarom zijn de voorzieningen het tweede punt in deze visie. De school, dorpshuis Brandpunt en de sport- en speelvoorzieningen zijn voor de dorpsbewoners van belang. Deze voorzieningen zijn voor een groot deel verouderd. De bewoners wensen een forse verbetering binnen afzienbare tijd om de leefbaarheid in het dorp op peil te houden. De bewoners zien een grote kans in het bundelen van voorzieningen op één nieuwe locatie.

Door het bundelen van voorzieningen ontstaat ook een nieuwe inbreidingslocatie voor woningen op de huidige plaats van de voorzieningen.

Het derde thema dat de Nieuwlanders flink bezighoudt is het verkeer in het dorp. De hoeveelheid auto's en vrachtwagens is in de kern groot. Daarmee staan veiligheid, woonkwaliteit en verblijfskwaliteit onder druk. Om het tij te keren zou het doorgaand verkeer geweerd moeten worden. Dat geldt ook voor de Achterdijk, die soms een sluiproute lijkt te zijn.

De visie is van en voor iedereen

Lange tijd heeft de overheid in haar beleid het voortouw genomen als het gaat om het bepalen van de leefomgeving.

De dorps(woon)visie bewandelt een andere weg: de visie gaat uit van de wensen en behoeften van de Nieuwlanders zelf en geeft handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan het dorp.

Dat kunnen bewoners en ondernemers uit het dorp zijn of partijen die van buiten komen. Zolang de betrokkenen een bijdrage willen leveren aan de leefbaarheid van Nieuwland zijn ze van harte welkom om initiatieven te ontwikkelen die binnen deze dorps(woon)visie passen.

Hoe het werkt

In de visie staan de wensen van de inwoners centraal. Beschreven is het dorp zoals zij Nieuwland in de toekomst voor zich zien. De vervolgvraag is: hoe kunnen we dit samen mogelijk maken? Als inwoners, als ontwikkelaars en als gemeente.

Als vanzelfsprekend blijft daarbij het bestaand beleid bestaan. Wanneer de dorps(woon)visie spanning oplevert met het bestaand beleid gaan we kijken of en hoe we dit samen kunnen oplossen. Dat geldt voor het gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld de omgevingsvisie. Het geldt ook voor het provinciaal beleid of het waterschap. Met de dorps(woon)visie in de hand kan de gemeente het gesprek aan gaan.

Bijvoorbeeld waar we woningsplitsing, erfsplitsing en bijbouwen op erven in het verlengde van de visie mogelijk kunnen maken. Dat is nu nog niet vanzelfsprekend. Of met de provincie en het waterschap over de aanleg van een randweg. Het is zaak hierover als gemeente, inwoners en ontwikkelaars in gesprek te blijven en elkaar te blijven vinden.



Wat zijn je tips en tops?

2. Participatie

Gedurende 36 uur was bureau OD205 in het dorp aanwezig om met inwoners en ondernemers uit het dorp in gesprek te gaan. Daarnaast zijn ook nog twee plenaire dorpsavonden georganiseerd. In dit hoofdstuk gaan we in op wat deze gesprekken hebben opgeleverd.

Hoe is het dorp meegenomen?

Zes keer stonden medewerkers van OD205 op de markt, in de school, het dorpshuis Brandpunt en in verenigingsgebouw De Dijk om input op te halen.

Ongeveer 150 mensen uit de kern, Geer en Achterdijk namen de tijd om hun zorgen en wensen met OD205 te delen. De bewoners schreven hun tips en tops (met andere woorden de wensen en de bijzondere kwaliteiten) op vlaggetjes die ze in een groot paneel met de plattegrond van Nieuwland konden plaatsen.

Op deze gesprekken, die pakweg 36 uur duurden rust de dorps(woon)visie. Daarna vonden er twee plenaire dorpsavonden plaats om de dorps(woon)visie te concretiseren.







Zijkade

Smalzijde

Breezijde

Geer

Nieuwe Ge

Waar woon je?



Op een apart paneel is bijgehouden waar de bewoners wonen en wat hun leeftijd is. Dat geeft een goed beeld over de spreiding over het dorp. Ook heeft een 'dorpsteam' met actieve bewoners twee keer met ons vergaderd en ons voorzien van achtergrondinformatie en tips.

Hoe oud ben je?



Met in totaal 186 vlaggetjes maakten de Nieuwlanders duidelijk wat ze belangrijk vinden. De inbreng van hen valt in vijf hoofdcategorieën: nieuwbouw van woningen, verkeer & veiligheid, voorzieningen, groen & natuur en sfeer & identiteit.

Nieuwbouw

31%



Verkeer & veiligheid

27%



Sfeer & identiteit



Voorzieningen

23%



Groen & natuur



Tips en Tops: de wensen van de mensen

De inwoners van Nieuwland zijn trots op hun dorp. De sfeer en het karakter van Nieuwland wordt door de bewoners als zeer positief ervaren. Zij willen graag dat nieuwe ontwikkelingen hier in passen en het beeld van het dorp versterken.

Ook het polderlandschap wordt hoog gewaardeerd en de openheid en doorzichten als te handhaven bestempeld. Wel missen zij de mogelijkheid om daadwerkelijk een wandeling door de polder te maken.

Nieuwbouw

Het bouwen van woningen houdt veel mensen bezig. Niemand is tegen nieuwbouw. Veel mensen hebben zich uitgesproken om nieuwbouw kleinschalig te organiseren en vooral het zeer gewaardeerde landschap niet dicht te zetten. Als belangrijkste doelgroepen worden jongeren (starters op de woningmarkt) en senioren genoemd.

Er leeft de grote wens om meer mogelijkheden te krijgen op eigen kavel aan de gang te gaan. Het splitsen van grote percelen en het bouwen van een tweede woonhuis op

de huidige eigen kavel (vooral voor mantelzorgers) staat bij velen hoog op de wensenlijst. Het (laten) ontwikkelen van een nieuwbouwuurt daarentegen is door bijna niemand als idee benoemd.

Verkeer

Het verkeer wordt door heel veel mensen als groot probleem ervaren. Er zijn zorgen om veiligheid en de algemene overlast door herrie en trillingen. Meer dan 70% van alle ingevulde vlaggen geven aan dat een randweg buiten de kern van Nieuwland noodzakelijk of sterk gewenst is. Bewoners zijn zich er van bewust dat het merendeel van het verkeer niet van henzelf afkomstig is. Het gaat om doorgaand verkeer van of naar de snelweg.

Daarnaast zijn veiligheidskwesties benoemd, zoals een onoverzichtelijke situatie voor fietsers op de

Zijkade en kruispunt de Heul. Het verkeer op dit kruispunt loopt vaak vast en dat leidt soms tot chaotische situaties.

Voorzieningen

Het langzaam aan wegvallen van winkels of horeca wordt door bewoners niet als een probleem ervaren. Zorgen zijn er wel over de toekomst van het dorpshuis Brandpunt en Verenigingsgebouw De Dijk. Beiden voldoen niet meer aan wensen van deze tijd. Vele bewoners zien een grote kans in het bundelen van voorzieningen in de kern tot een multifunctioneel centrum op een nieuwe centraal gelegen plek. Het puntje van de polder tegen de Heul aan (Reijerskoop/Leerbroek) wordt door de meesten als potentiële locatie aangewezen.

2. Participatie

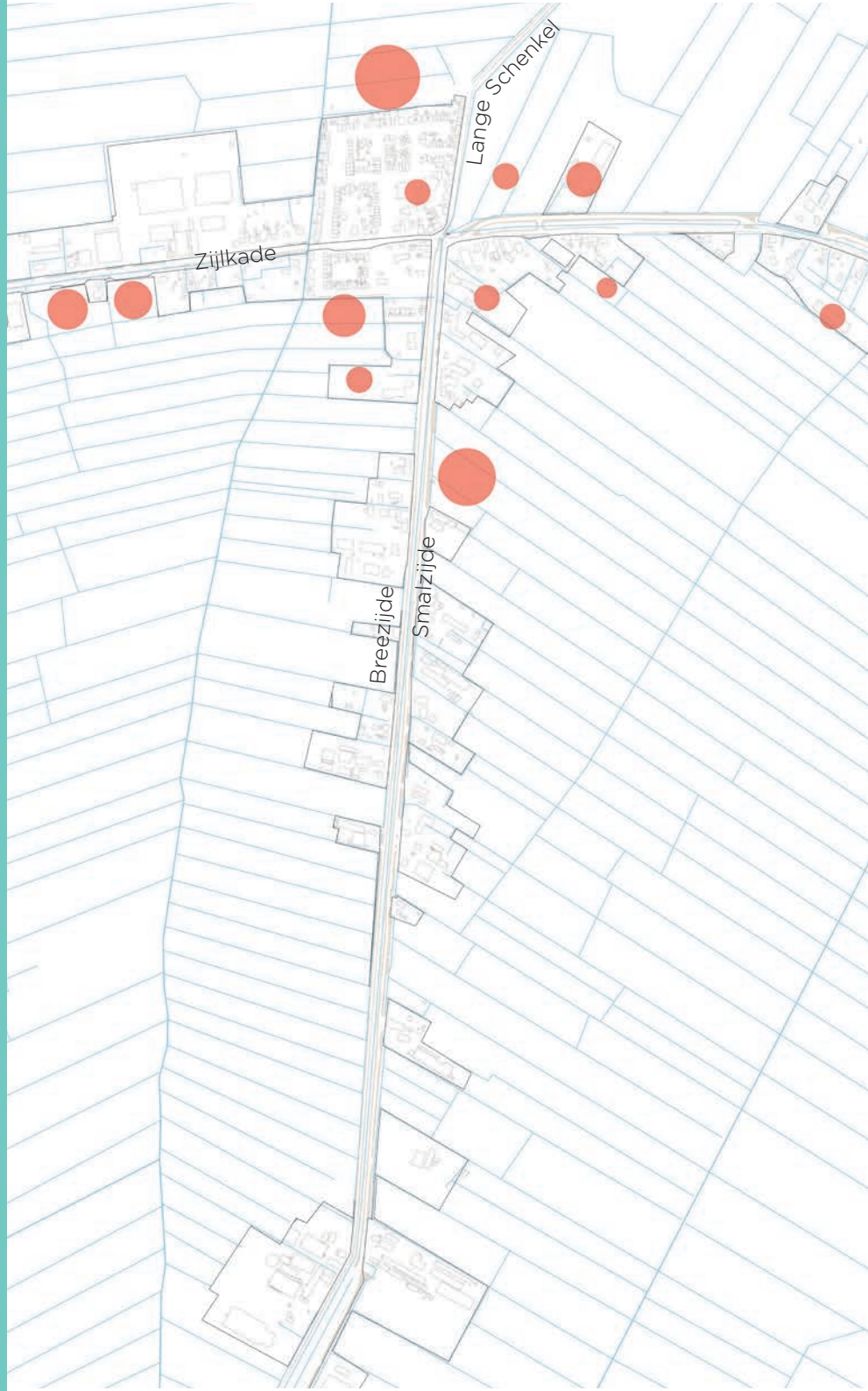
Aangedragen bouwlocaties

Veel mensen hebben tijdens de inloopdagen nagedacht over de meest wenselijke plekken voor nieuwe woningen. Daarnaast zijn er bij de gemeente al principe-verzoeken voor meerdere projecten ingediend.

Op de kaart hiernaast zijn alle locaties die door de bewoners zijn ingebracht globaal aangegeven. In hoeverre dit daadwerkelijk wenselijke en realistische bouwlocaties zijn moet onderzocht worden.

In hoofdstuk 4 van deze visie worden de algemene uitgangspunten voor het bouwen van nieuwe woningen geformuleerd. Deze zijn leidend in het beoordelen van mogelijke bouwlocaties.

In het vervolg zal per ontwikkel-initiatief een afweging worden gemaakt, waarin alle belangen van het dorp, de markt en de overheid samenkomen. Daarbij staat de vraag centraal: sluit de ontwikkeling aan bij het dorp dat de Nieuwlanders willen?





LEGENDA

 Aangedragen locaties



Nieuland by Gornichem.
te Amsterdam by P. Fouquet Junior.

3. Het dorp

Nieuwlanders zijn trots op hun dorp. Het dorp is sterk verbonden met het polderlandschap waarin het ligt. In tekeningen uit de 18e eeuw is al te zien dat er vlak bij de Heul, het centraal gelegen kruispunt, redelijk dicht gebouwd werd. Hier, maar ook langs de oude wegen en waterlopen is veel hetzelfde gebleven. Grote delen van het dorp zijn bij wijze van spreken 'geconserveerd in de tijd'. Veranderingen in het dorp vinden op een prettig laag tempo plaats.

3. Het dorp

Karakteristiek

Nieuwland heeft een bijzondere dorpsstructuur met eeuwenoude ontsluitingswegen. Door de geleidelijke groei van het dorp langs deze wegen is in de loop der tijd een grote variatie van en rijkdom aan bijzondere boerderijen en woonhuizen ontstaan. In het dorp staan de woningen dicht bij elkaar en staat ook de kerk. Naar buiten toe is de afstand tussen de woningen groter en is tussen de woningen door het weidse landschap zichtbaar.

De oude wegen verschillen in karakter. Het zijn afwisselend dijk-wegen, linten en een kade. Wat opvalt: in de oude delen van het dorp (dus langs deze wegen) is de openbare ruimte van groot belang. Water, tuinen, bomen en de weg bepalen de sfeer. De nieuwere gebouwen passen zich aan hun omgeving aan, zowel in uitstraling als in grootte. Dat zorgt ervoor dat het mooie dorpsbeeld van linten, dijken en kades groten-deels overeind blijft.

Op drie plekken in de kern van het dorp is een afwijkende ontwikkeling te zien.

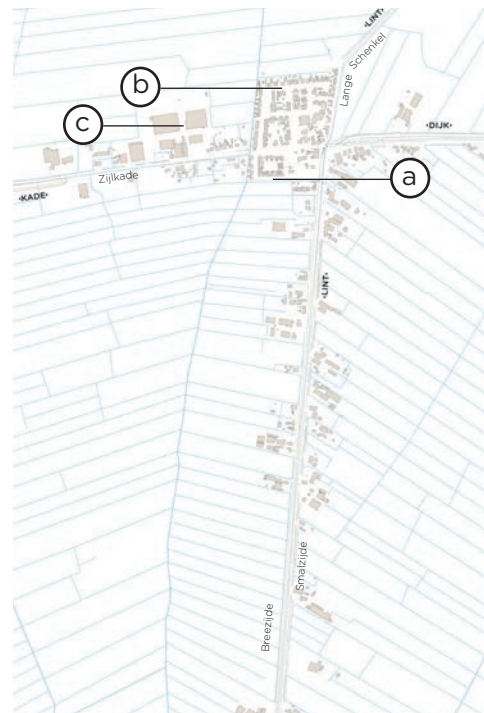
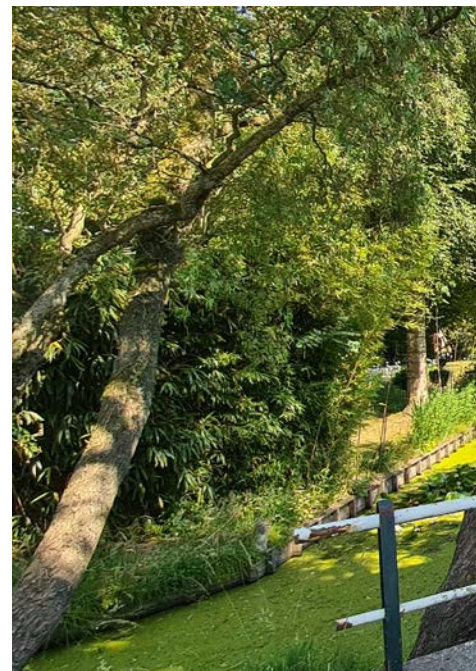
- In de jaren 60 is een kleine buurt met rijwoningen tussen de Zijlkade en de Jan Poldermanstraat gebouwd (a).
- Tussen ongeveer 1980 en

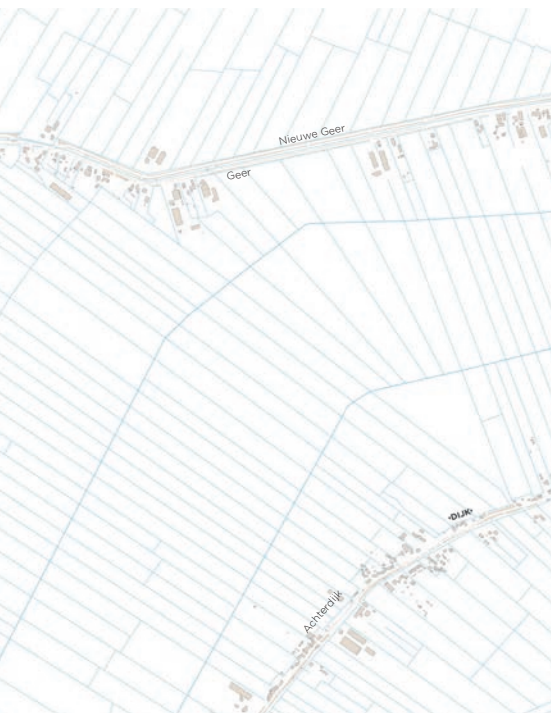
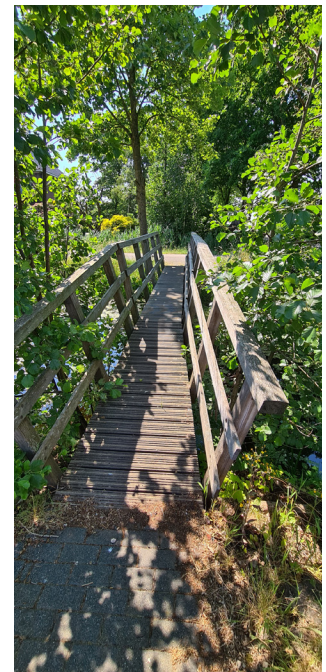
2000 werd de woonbuurt tussen Zijlkade, Lange Schenkel, Zalingstraat en Kwakernaak gerealiseerd (b).

- De concentratie van bedrijven aan de noordkant van de Zijlkade kreeg vooral na het jaar 2000 haar huidige vorm (c).

In de ontwikkeling van het dorp is dan ook ongeveer 45 jaar geleden een belangrijk keerpunt gekomen. Daar waar voorheen de openbare ruimte het karakter van het dorp bepaalde, namen de gebouwen deze rol over. De nieuwere delen van het dorp bieden fijne woon- en werkplekken maar zijn minder karakteristiek 'Nieuwlands' dan de oude delen.

In de bijlage is een uitgebreide beschrijving van alle dorpsdelen opgenomen.







4. Nieuwe woningen

Waar en op welke wijze kan voldaan worden aan de vraag naar woonruimte; en voor welke doelgroepen moet er gebouwd worden? Een belangrijk thema voor Nieuwland. Er is duidelijk behoefte aan extra woningen voor de dorpsbewoners zelf, maar dit mag niet ten kosten gaan van het dorpse karakter en het waardevolle buitengebied.



4. Nieuwe woningen

Strategie

Het uitgangspunt van de bewoners: bouwen voor het dorp zelf en beschermen en versterken van het eigen karakter van Nieuwland. Op langere termijn zien de inwoners de locatie van de school en het Brandpunt als goede locaties om in te breiden. De woonopgave is echter urgent. Om ook op korte termijn in het gewenste aantal woningen te voorzien zet het dorp in op kleinschaligere ontwikkelingen.

Het dorp is geleidelijk ontstaan. Stap voor stap kwamen er huizen bij, naar de behoefte van het dorp. Dit heeft geleid tot een rijk palet aan woningen: verschillende typen woningen, uit verschillende tijden, wisselen elkaar af.

De wens is het bieden van kleinschalige ontwikkelruimte in aansluiting op bestaande bebouwing. Daarvoor zet de dorps(woon)visie in op een combinatie van de volgende opties:

Nieuwlanders willen dit proces in de toekomst voort zetten. Zij kiezen niet voor één locatie waar nu 50 woningen bij komen. Zij kiezen juist voor kleine, haast individuele woningen, passend bij de maat, schaal en karakteristiek van het dorp. Dit past heel goed bij het verwachte bouwtempo van circa 10 woningen per jaar, misschien met een kleine inhaalslag in het begin.

- het splitsen van woningen
- het transformeren van bedrijfsgebouwen
- bijbouwen
- herontwikkelen
- uitbreiden

Bij deze opties gaat het erom dat de ontwikkelingen steeds goed passen binnen het karakter van de omgeving.

Bij de realisatie dient rekening te worden gehouden met bestaand beleid of regels, zoals het Omgevingsplan, maar ook bijvoorbeeld de noodzaak tot realisatie van waterberging of de verplichting ook te voorzien in sociale woningbouw.

Voor wie bouwen?

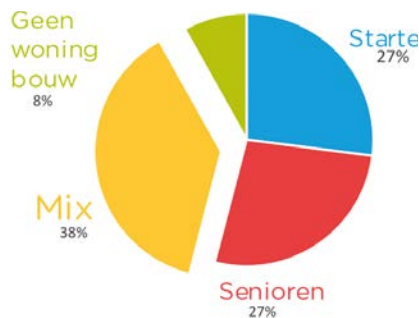


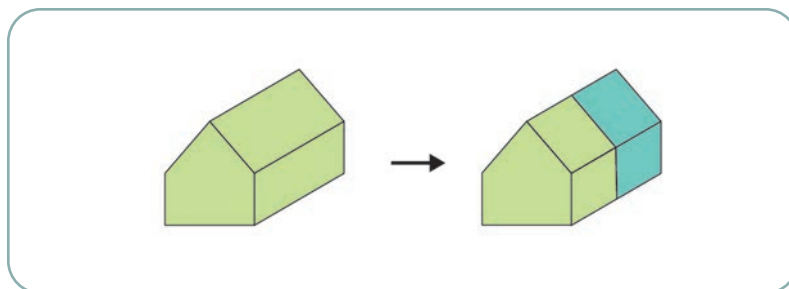
diagram: resultaat inloopdagen

De doelgroepen voor nieuwbouw zijn starters op de woningmarkt en senioren. De woningen dienen voor hen betaalbaar te zijn en zijn bedoeld om de vraag van inwoners van het dorp op te vangen.

Opties

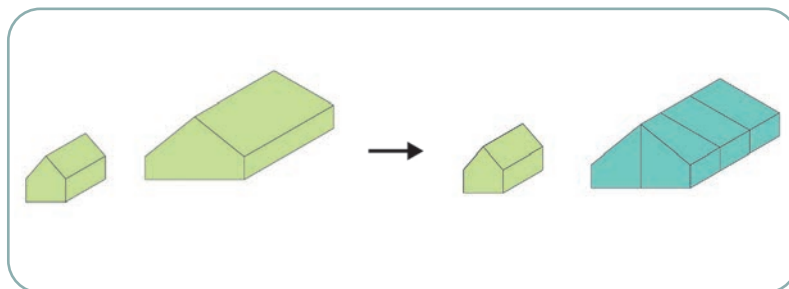
Splitsen

In het kader van de woning-behoefte en de voorraad aan grote woningen in Nieuwland is het splitsen van woningen en percelen een goede optie.



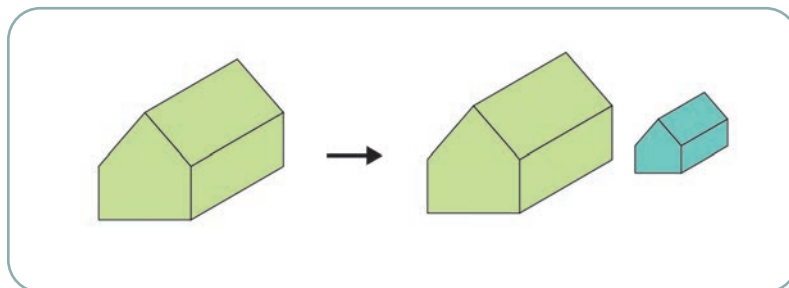
Transformeren

Gebouwen met een bedrijfs-bestemming kunnen binnen de regelgeving naar woningen getransformeerd worden, binnen de bestaande bouwmassa. Dit heeft beperkte impact op het karakter en uitstraling van het dorp.



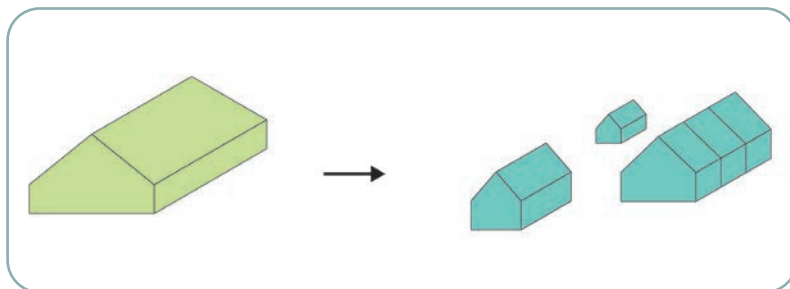
Bijbouwen

Bewoners hebben behoefte om tijdelijke zorgwoningen op hun eigen perceel te kunnen realiseren.



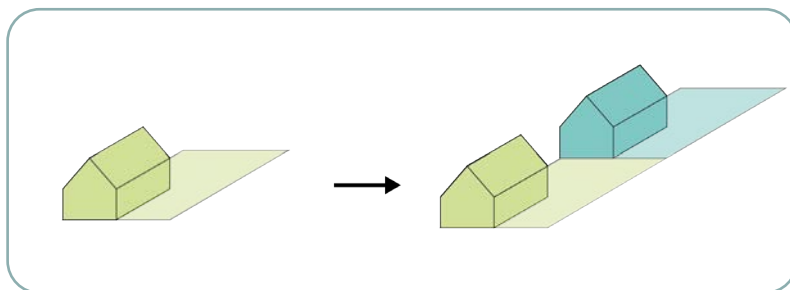
Herontwikkelen

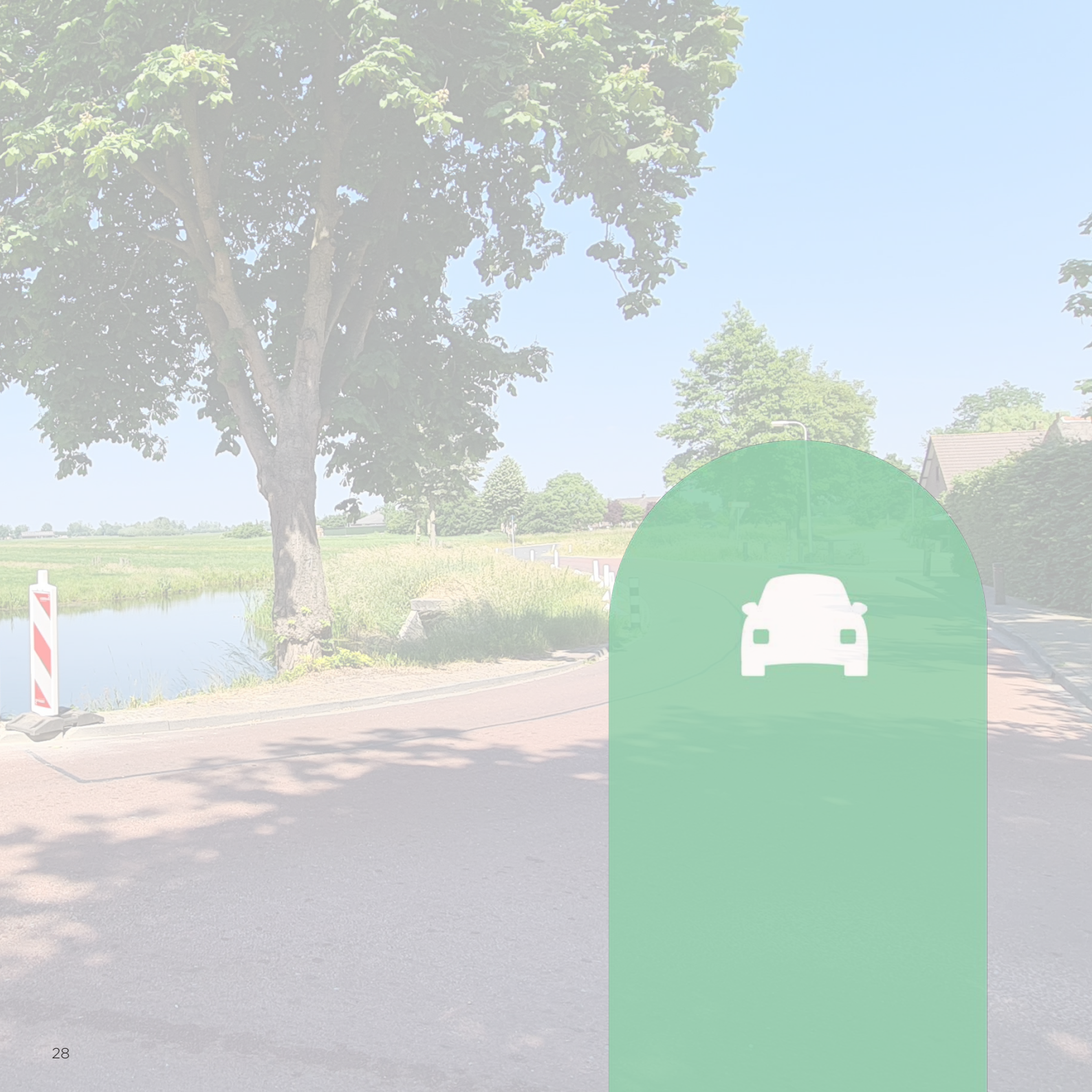
Bedrijfsgebouwen en schuren kunnen tot woningen herontwikkeld worden. Dit dient met respect voor schaal, maat en uitstraling van het dorp te gebeuren. De karakteristieken van het deelgebied waarin de kavel ligt zijn in de bijlage omschreven en zijn leidend voor de herontwikkeling.



Nieuw ontwikkelen

Bij sommige percelen kan er ruimte worden gevonden voor een kleinschalige nieuwe ontwikkeling. Deze dient met respect voor schaal, maat en uitstraling van het dorp te gebeuren. De karakteristieken van het deelgebied waarin de kavel ligt zijn in de bijlage omschreven en zijn leidend voor de ontwikkeling.





5. Verkeer

Hoe groot is het verkeersprobleem en hoe kan de situatie verbeterd worden? De bewoners hebben een duidelijk beeld bij deze vragen.

In het najaar 2023 heeft verkeerskundig bureau XTNT de verkeersintensiteit en -veiligheid op de hoofdwegen onderzocht. Hun rapport is in deze dorps(woon)visie geïntegreerd.



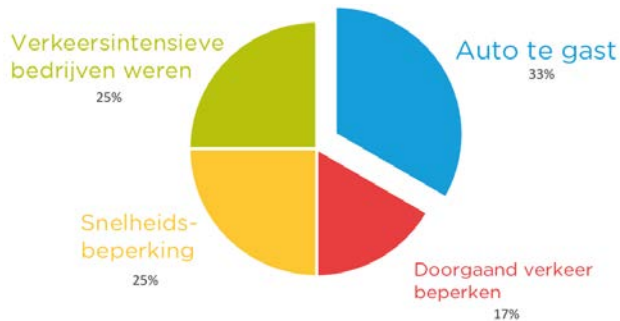
Verkeersdruk

De inwoners van Nieuwland ervaren de verkeersdruk als hoog en de verkeersveiligheid als gering. Daarmee staat voor hen de leefbaarheid onder druk.

Een onderzoek van verkeersbureau XTNT dat in het najaar van 2023 is uitgevoerd laat zien dat elke dag ongeveer 3.500 tot 4.000 auto's en vrachtwagens over de Zijlkade rijden. Daarvan is driekwart doorgaand verkeer. Slechts een kwart moet in het dorp zijn of komt er vandaan. Het doorgaand verkeer rijdt door de kern naar of van de snelwegen A27 en A15 of Leerdam. Dat geldt niet alleen voor de Zijlkade maar ook voor de (Nieuwe) Geer. De verdere ontwikkeling van Broekgraaf-Noord zal tot meer verkeer in Nieuwland leiden. Op de Achterdijk is de belasting geringer maar vanwege het smalle wegprofiel en een zekere onoverzichtelijkheid wordt dit ook als onveilig ervaren.

In deze dorps(woon)visie wordt door de bewoners een combinatie van maatregelen voorgesteld. Sommige zijn vrij snel uit te voeren, andere vragen om duidelijk meer tijd.

Welke verkeersmaatregelen?



Is een randweg wenselijk?

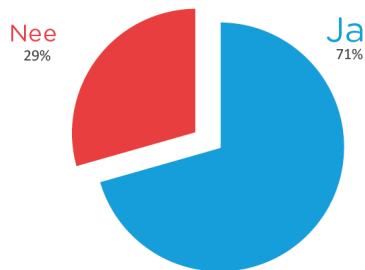


diagram: resultaten inloopdagen

Door bewoners aangegeven knelpunten



Stap 1

Korte termijn

Door bewoners zijn meerdere punten op de Zijlkade en de Achterdijk benoemd die voor onveiligheid in het verkeer zorgen. Dit zijn situaties die op korte termijn, met kleine ingrepen, opgelost kunnen worden. Het verkeerskundig bureau XTNT heeft meegedacht.

Op de Zijlkade zijn drie situaties benoemd die voetgangers en fietsers als onveilig ervaren.

- De schuine oversteek voor fietsers ter hoogte van Zijlkade 24 ligt ter hoogte van de komgrens wat onoverzichtelijk is voor automobilisten. Het voorstel is om de komgrens naar het westen te verplaatsen en de oversteek onderdeel te maken van een fietsstraat.
- Ter hoogte van Zijlkade 20 moeten voetgangers de weg oversteken. Het voorstel is om hier een zebrapad neer te leggen of een bord te plaatsen dat automobilisten erop attendeert dat er mensen kunnen oversteken.
- Door beplanting is het zebrapad niet zichtbaar en door de splitsing van de rijbanen moeten sommige bewoners tegen het verkeer in om hun perceel op te

komen. Het voorstel is om de beplanting te verwijderen en te vervangen voor een lagere begroeiing en de splitsing iets in te korten.

Voor de Achterdijk zijn twee punten benoemd die als onveilig worden ervaren.

- De passeerstroken zijn moeilijk zichtbaar en worden daardoor nauwelijks gebruikt. Het voorstel is om deze opnieuw te bestraten zodat ze zichtbaarder zijn en om er nieuwe bebording te plaatsen.
- De Achterdijk wordt als fiets- en voetgangersroute als gevaarlijk beleefd. Een optie om dit te verbeteren zou het doortrekken van de nu nog doodlopende weg langs het spoor kunnen zijn. Daarmee zou het langzaam verkeer een veilige, grotendeels vrijliggende route erbij krijgen.



DIJK

Stap 2

Middellange termijn

Doel is het verminderen van doorgaand verkeer. Mogelijke maatregelen die door bewoners benoemd zijn:

- Herinrichting

Achterdijk en Smalzijde zijn van oorsprong niet gebouwd op auto-verkeer. Veel bewoners vinden dat er te hard gereden wordt. Het terugdringen van de snelheid is een veelgehoorde wens. Zelfs het instellen van een 30 km/uur zone werd gesugereerd. Maar dat is niet realistisch omdat het gebied grotendeels buiten de bebouwde kom ligt. Nader onderzoek is noodzakelijk, maar een herinrichting om een 'auto te gast' karakter te bereiken is denkbaar. Zo zouden onderbrekingen met andere kleuren wegdek bij uitritten de snelheid kunnen verlagen en is eenrichtingsverkeer bij de Smalzijde eventueel mogelijk.

- Zijlkade

Het verminderen van (door-) gaand verkeer op de Zijlkade is een moeilijk te bereiken doel. Bewoners hebben meerdere

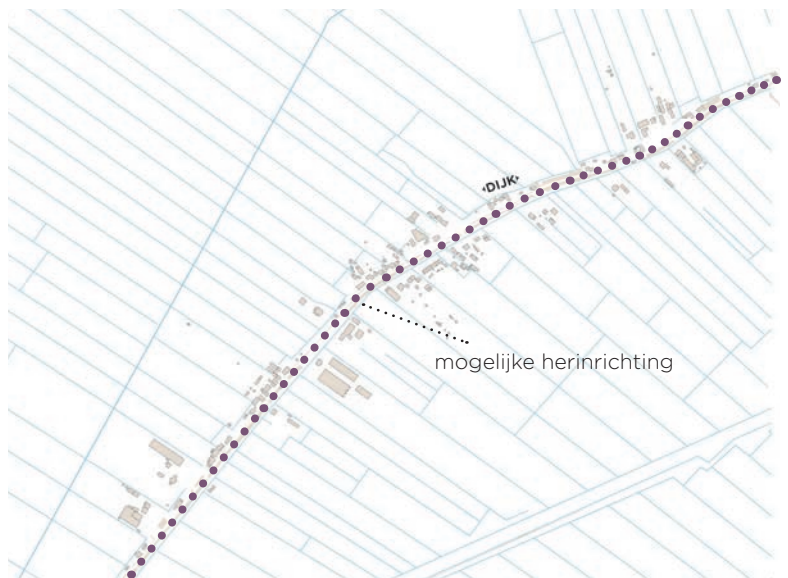
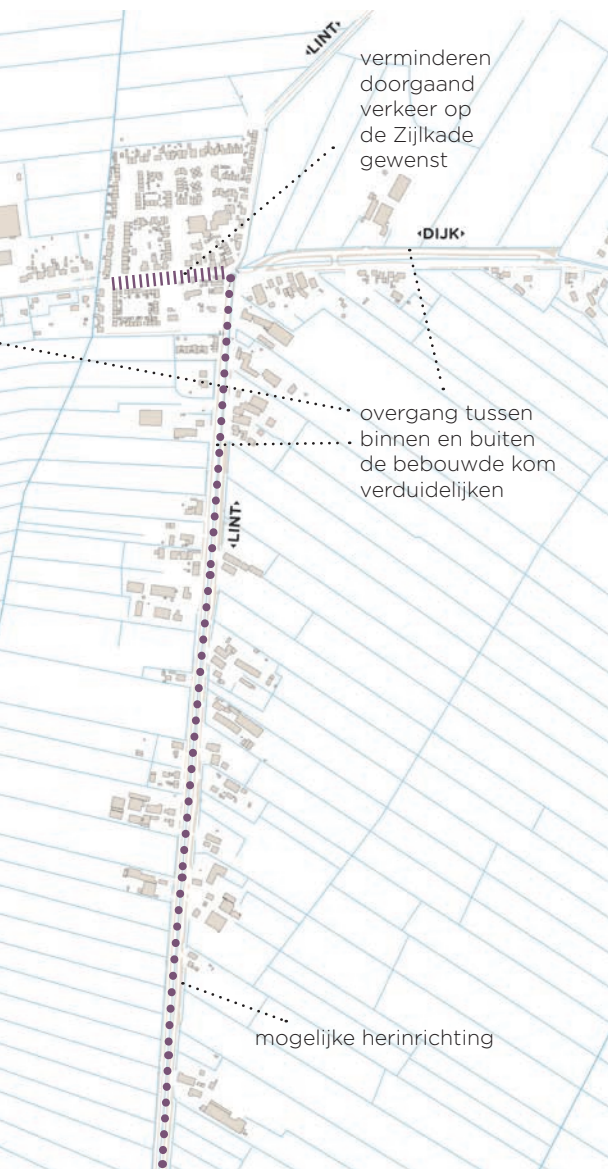
ideeën aangereikt, van verbodsborden voor vrachtwagens tot automatische kentekenherkenning. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen welke maatregelen realistisch zijn en het gewenste effect brengen.

- Overgangen verduidelijken
Door de grens tussen binnen en buiten de bebouwde kom te verduidelijken en het wegprofiel verschillend in te richten, zouden automobilisten beter beseffen dat ze hun snelheid moeten aanpassen.

- Verplaatsen bedrijvigheid
Langs de Smalzijde/Breezijde en ten noordoosten van de kern van Nieuwland ligt bedrijvigheid die vrachtverkeer met zich mee brengt. Nader onderzoek moet uitwijzen of bedrijven bereid zijn hun activiteiten te verplaatsen. Ook op deze wijze kan het door- gaand verkeer verminderd worden.



Kern



Achterdijk

Stap 3

Lange termijn

Doel is het weren van doorgaand verkeer in het dorp. Bewoners wensen en randweg en het verlagen van de toegestane maximumsnelheid.

- Randweg

Al tientallen jaren wordt er gesproken over een mogelijke rond- of randweg om het dorp te ontlasten.

Vanaf het moment dat de korte en middellange termijn oplossingen onderzocht zijn en uitgevoerd worden, kan de gemeente al met de provincie in gesprek gaan over een mogelijke randweg. Door vroeg met de provincie in gesprek te gaan, sorteert de gemeente op de mogelijkheid voor dat de maatregelen van stap 1 en stap 2 onvoldoende effect hebben op de verkeersdrukke in Nieuwland.

Als dat zo is, zou een randweg een logische optie zijn. Hiermee kan je in theorie driekwart van het verkeer omleiden, namelijk het doorgaande verkeer. De Nieuwlanders en hun bezoekers zouden nog wel over de Zijlkade heen kunnen rijden.

- Verlagen snelheid

Veel bewoners van Achterdijk vinden dat er te hard gereden wordt. Het terugdringen van de snelheid is een veelgehoorde wens. Zelfs het instellen van een 30 km/uur zone werd gesugereerd. Maar dat is niet realistisch omdat het gebied buiten de bebouwde kom ligt. Een herinrichting van het wegprofiel zou de snelheid ook kunnen verlagen. Dit wordt nader onderzocht.



Kern



6. Voorzieningen

Het langzaam aan wegvallen van winkels of horeca wordt door bewoners niet als een probleem ervaren. Zorgen zijn er over de toekomst van het dorpshuis Brandpunt en Verenigingsgebouw De Dijk. Beiden voldoen niet meer aan wensen van deze tijd.

Bundelen

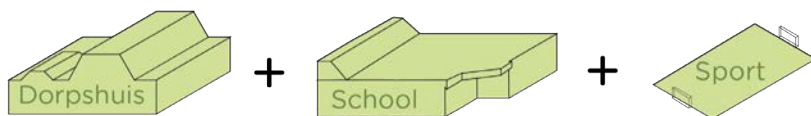
In de kern van het dorp zien bewoners een kans in het bundelen van voorzieningen op een nieuwe, centraal gelegen plek. Daarna kunnen er woningen gebouwd worden op de vrijgekomen ruimte.

De voorzieningen die worden genoemd voor een mogelijke verplaatsing zijn de school, de kinderopvang, het dorpshuis Brandpunt, het voetbalveld en de ijsbaan. Het puntje van de polder tegen de Heul aan (Reijerskoop/Leerbroek) wordt als meest gewenste locatie aangewezen. Deze uitbreiding van de stedelijke contour zorgt voor het vrijkomen van meerdere locaties. De huidige locatie van het dorpshuis kan hiermee op termijn ingezet worden voor het gefaseerd toevoegen van ca 20 woningen.

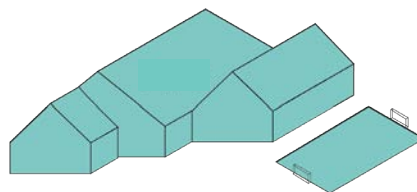
Uitgangspunten:

- Oriëntatie op de Geer en in lijn met het slagenlandschap
- Stedenbouwkundige opzet en architectuur passend bij het cultuurlandschap en de kenmerken van de (Geer-) dijk
- Losse ligging in het landschap, met respect voor zichtlijnen

maatschappelijke functies

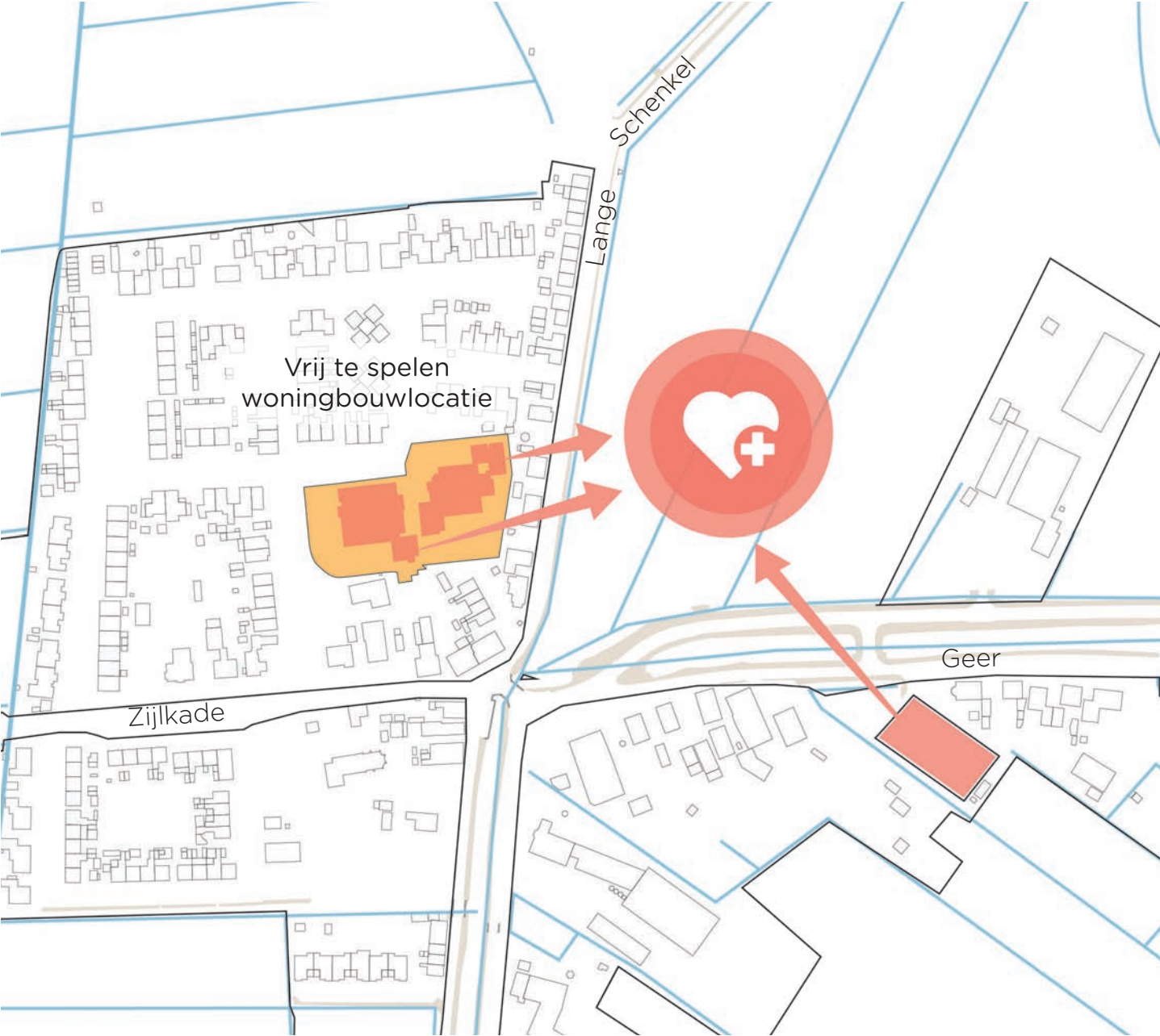


=



bundeling op één locatie

Gewenste locatie





7. Visiekaart

Alle wensen vanuit de bewoners zijn gebundeld in een visiekaart. Een verdere uitwerking is nodig in relatie tot de Omgevingsvisie van de gemeente Vijfheerenlanden. Daarin hanteren we drie verschillende gebieden: ontwikkelen binnen de bestaande kern, ontwikkelingen aan de bestaande kern en (her)ontwikkelingen in de linten van het buitengebied. De wensen van de inwoners moeten verder worden getoetst aan het kader van de wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente.





Leerbroek

Nieuwe Geer

Geer

kern Nieuwland

LEGENDA

Landschap

-  Doorzichten in het slagenlandschap behouden
-  Gewenste wandelroutes (indicatieve ligging)

Woningen & voorzieningen

-  In de kern: ontwikkelingen passen binnen de karakteristiek van het dorp
-  Direct aan de kern: ontwikkelingen passen binnen de karakteristiek van het dorp en dragen bij aan de overgang naar het landschap
-  Ontwikkelingen passen in de karakteristiek van het dorp en verhogen de omgevingskwaliteit
-  Verplaatsen maatschappelijke voorzieningen gewenst. Locatie vraagt om onderzoek en inpassing in de karakteristiek van het dorp

Verkeer

-  Aanpak Zijlkade
-  Verbeteren fietsveiligheid gewenst
-  Doortrekken voetpad gewenst
-  Verbeteren overzichtelijkheid gewenst
-  Verminderen doorgaand verkeer gewenst
-  Herinrichten smalle wegen
-  Mogelijke randweg, indicatieve ligging
-  Gewenste voetgangersverbinding
-  Parkeerplaats gezinshuis gewenst

Achterdijk

LEGENDA

Landschap

-  Doorzichten in het slagenlandschap behouden
-  Gewenste wandelroutes (indicatieve ligging)

Wonen & voorzieningen

-  Kleinschalig (her)ontwikkelen is denkbaar, mits ingepast in de karakteristiek van het dorp (zie bijlage)

Verkeer

-  Herinrichten Achterdijk
-  Verbeteren fietsveiligheid gewenst
-  Doortrekken doodlopend pad gewenst
-  Verlagen snelheid van auto's gewenst





8. En nu verder

Met het opstellen van de dorps(woon)visie zijn we er nog niet. De visie is een stip op de horizon. Het is nu aan alle partijen samen om hier invulling aan te geven. Bij de uitwerking van de dorps(woon)visie blijft samenwerking tussen ontwikkelaars, inwoners en gemeente nodig. In gesprek gaan en samen kijken hoe een plan bijdraagt aan de gewenste kwaliteit, zoals die in de visie is beschreven. Zo maak je van de afweging iets gezamenlijks.

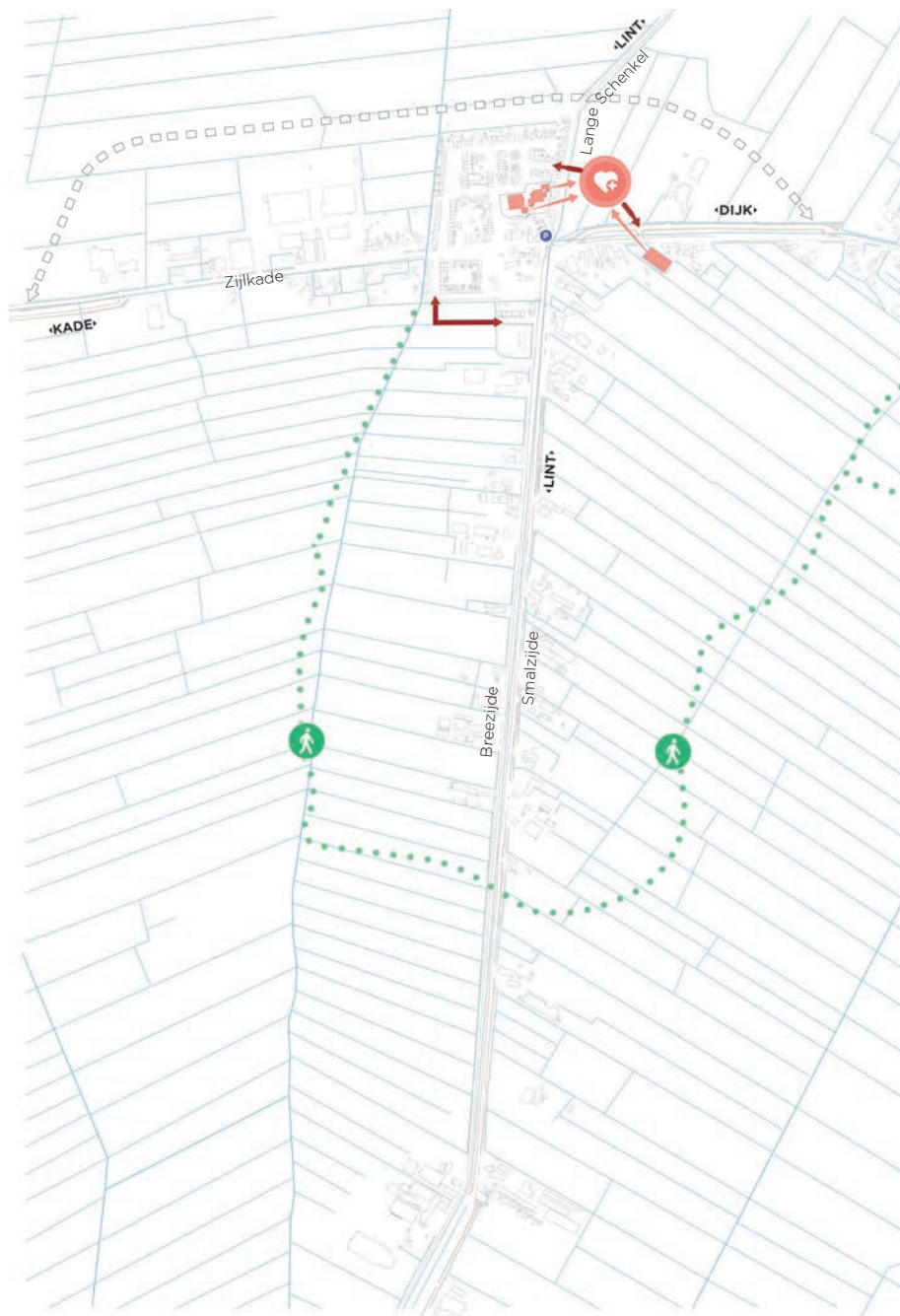
Te nemen stappen

We nodigen alle partijen uit die een bijdrage willen leveren aan het dorp om met hun voorstel te komen.

De gemeente werkt volgens een nieuwe manier die aansluit op de Omgevingswet. De gemeente wil wel een stapeling van regels voorkomen en meer denken en werken vanuit doelen. De eerste vraag bij een toetsing zal zijn: draagt het plan bij aan de toekomst van het dorp? Als dat zo is dan zetten de partijen zich samen in om het initiatief te realiseren.

Het is daarom cruciaal dat initiatiefnemers zich verdiepen in Nieuwland en vanuit de geest van de dorps(woon)visie werken.

- **Stap 1:** verdiep je eerst wel in de bestaande regelgeving
- **Stap 2:** bepaal in welk soort gebied en strategie van de visie het initiatief valt
- **Stap 3:** verdiep je in de kenmerken van het gebied en ontwikkel een voorstel dat hierop aansluit; daarbij is een helder concept van buitenruimte en bebouwing in relatie tot het openbaar gebied onmisbaar



Dorpsagenda

Tijdens de inloophmomenten voor de dorps(woon)visie werden ook specifieke punten genoemd, die direct opgepakt kunnen worden en daarom een plaats krijgen in een eerste opzet van een dorpsagenda.

De bewoners en de gemeente gaan samen aan de slag om deze punten verder uit te werken. Zo kwam er naar voren dat er behoefte is aan meer voetpaden tussen gemeenschappelijke voorzieningen en aan wandelverbindingen door het buitengebied. Op de kaart hiernaast is een eerste voorstel ontwikkeld dat als gespreksstarter kan dienen. Ook is voorgesteld om op zeer korte termijn de haag ter hoogte van het zebrapad op de Zijlkade te verwijderen. Nieuwe voetpaden in de kern en een parkeerplaats voor het gezinshuis naast de Heul zijn eveneens concrete wensen.

Om deze punten uit te werken is naast de gemeente soms medewerking nodig van dorpsbewoners en van grondeigenaren.





Bijlage

Karakterstieken dorpsgebieden

In het hoofdstuk wonen is aangegeven hoe ontwikkelingen plaats kunnen vinden binnen de opbouw en karakteristiek van het dorp en het landschap. In deze bijlage is per hoofdweg geïnventariseerd hoe het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing op hoofdlijnen eruitzien en wat de karakteristiek is. Hetzelfde is voor de woonbuurt gedaan. Op basis hiervan kunnen initiatiefnemers bedenken hoe nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de bestaande kwaliteiten.

Plattegrond van het dorp

Nieuwland heeft een bijzondere dorpsstructuur die hoofdzakelijk uit eeuwenoude ontsluitingswegen, bijzondere boerderijen, woonhuizen en de kerk bestaat.

In tekeningen en gravures uit de 18e eeuw is al te zien dat er vlak bij de Heul, het centraal gelegen kruispunt, redelijk dicht gebouwd werd. Hier, maar ook langs de oude wegen en waterlopen is veel hetzelfde gebleven. Veranderingen in het dorp vinden op een prettig laag tempo plaats.

In de oudere delen van het dorp staat elk gebouw aan een kade, een dijk of een lint. In de woonbuurt is dit anders. Hier staan de woningen aan woonstraten die een veel minder uitgesproken karakter hebben.

Tijdens het opzetten van de dorps(woon)visie is per gebied onderzocht hoe hoog de bebouwing is, welke vorm en nokrichting de daken hebben en welke woningtypes er staan.

De conclusie op hoofdlijnen:

- De Achterdijk heeft een eigen karakter.
- Binnen de kern van het dorp is een duidelijk verschil te zien tussen de drie lange wegen;
 1. de Zijlkade,
 2. de (Nieuwe) Geer en
 3. de Smal-/Breezijde met de Lange Schenkel in het verlengde ervan.
- De woonbuurt heeft een afwijkend karakter van de oudere delen van het dorp.

Op de volgende pagina's staan per gebied de hoofdkenmerken benoemd.



Buurt

Lint

Lange Schenkel

Dijk

Geer & Nieuwe Geer

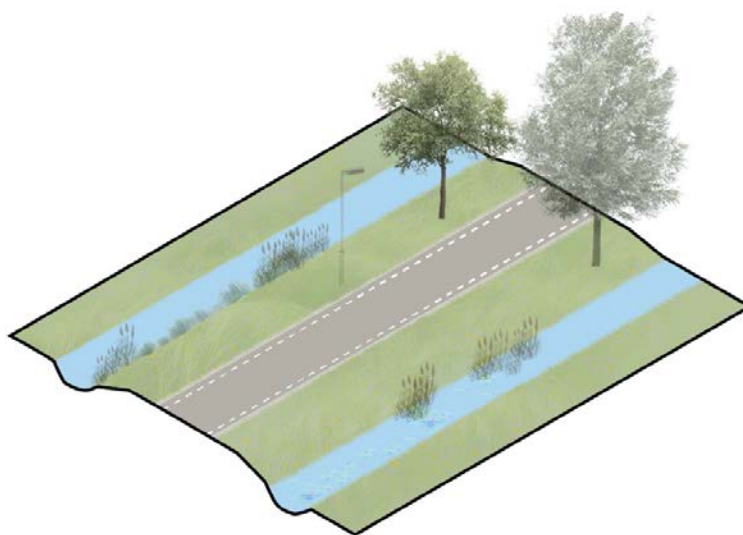
Dijk

Achterdijk

nt
malzijde en Breezijde

Kade

De Zijlkade vormt een waterkering tussen de polders Quakernaak en Kort Nieuwland en is als zodanig in eerste instantie geen bewoningslint. De eerste woonbebouwing stamt uit de jaren 30 van de vorige eeuw, de eerste bedrijfsgebouwen zijn 30 jaar later gerealiseerd. Het is een weg door de polder met aan de zuidkant een redelijk brede watergang, weinig beplanting en een zeer divers bebouwingsbeeld. Veel gebouwen staan met hun lange kant aan de kade. Er zijn hier minder doorzichten naar het landschap dan in de linten en dijken.



Zijlkade



Binnen de bebouwde kom



Buiten de bebouwde kom

Kenmerken van de bestaande bebouwing

NOKRICHTING



parallel aan de weg

65%

HOOGTE



1 laag met kap

80%

TYOLOGIE



vrijstaande huizen

59%

KAPVORM



zadeldak

83%

BOUWJAAR

Enkele gebouwen van vroeg in de 20^{ste} eeuw en veel woningen uit de periode 1945-1975.

1900-1945

26%

1945-1975

52%

1975>

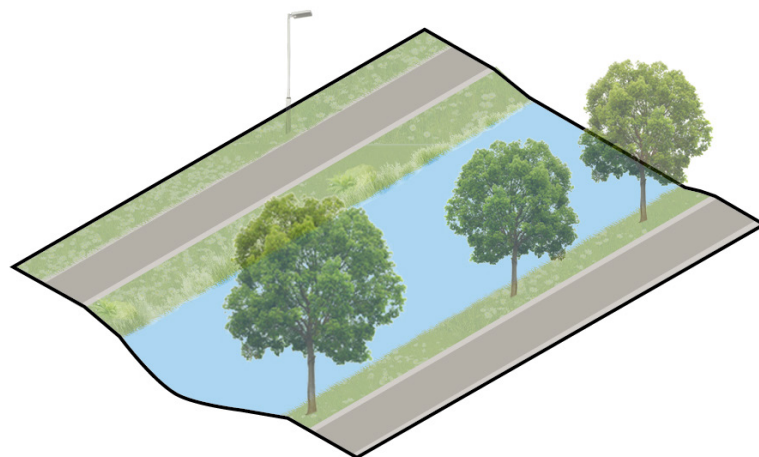
22%

ERFGRENZEN

Voortuin van wisselende diepte, soms voorzien van bomen. Aan de zuidzijde meestal begrensd door de sloot, ter hoogte van de bebouwing voorzien van beschoeiing. Aan de noordzijde bepalen lage hagen het beeld.

Dijken

De Geervliet (nu: Geer en Nieuwe Geer) is de ontginningsbasis voor de polder in de richting van de Achterdijk. Aan de noordzijde grenzen van ouds de achterzijden van de percelen die tot de ontginning van Reijerskoop onder Leerbroek behoren. Daarom is tot op heden de Geerdijk bijna uitsluitend aan de zuidzijde bebouwd. Het bebouwingsbeeld is redelijk verwant aan dat van het hoofdlint.



(Nieuwe) Geer



Binnen de bebouwde kom



Buiten de bebouwde kom

Kenmerken van de bestaande bebouwing

NOKRICHTING



haaks

74%

HOOGTE



1 laag met kap

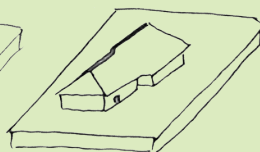
93%

TYPOLOGIE



vrijstaand

91%



waarvan boerderij

31%

KAPVORM



zadeldak

91%

BOUWJAAR

Vlakbij de historische dorpskern: enkele gebouwen van voor 1900 en 1900-1945. Richting het oosten vanaf 1975.

1900-1945

25%

1945-1975

19%

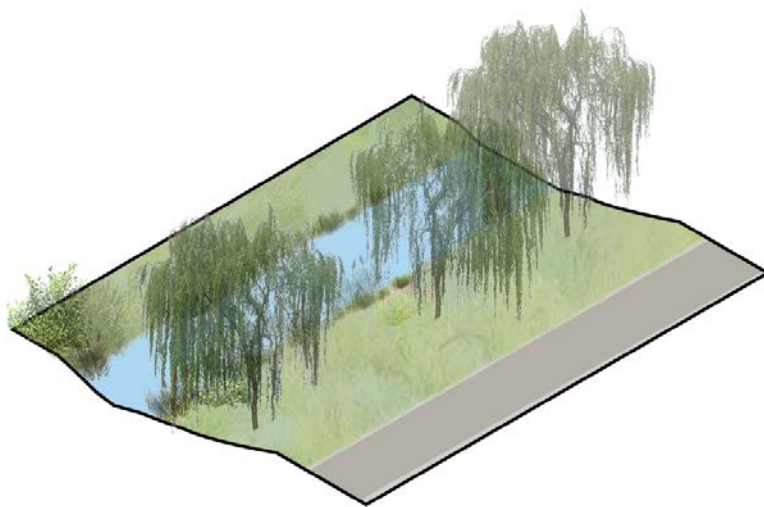
1975-1995

34%

ERFGRENZEN

De voortuinen van wisselende dieptes (soms voorzien van bomen) grenzen direct aan de rijbaan. Vaak staat er een lage muur, hek of haag.

Dijken



Achterdijk



Binnen de bebouwde kom



Buiten de bebouwde kom

Kenmerken van de bestaande bebouwing

NOKRICHTING



haaks

50%



parallel

50%

HOOGTE



1 laag met kap

94%

TYOLOGIE



vrijstaand

89%

KAPVORM



zadeldak

95%

BOUWJAAR

Een mengsel van gebouwen van verschillende leeftijden, allen na 1900 gebouwd.

1900-1945

39%

1945-1975

36%

1975>

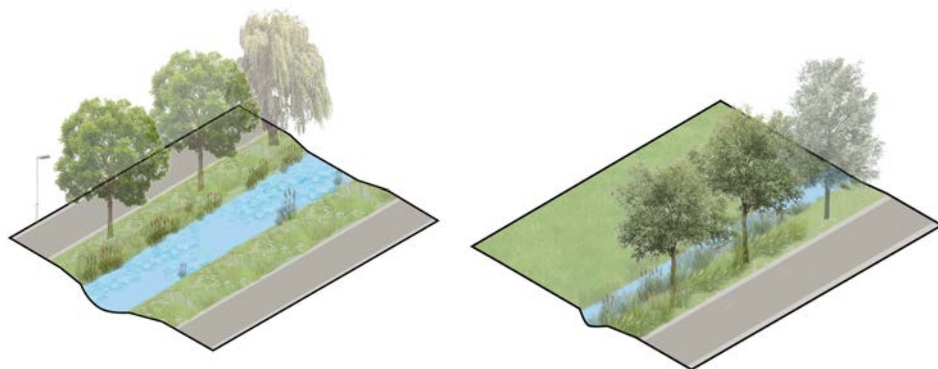
25%

ERFGRENZEN

Zeer verschillende overgangen tussen privéterrein en de dijk. Soms een smalle strook met split en lage beplanting met een hekwerkje of haag. Soms een diepe tuin voor en naast de bebouwing met een gazon, bomen en hekwerken. Aan de zuidzijde langs de wetering. Aan de noordzijde dicht op de dijk.

Linten

Breedzijde, Smalzijde en Lange Schenkel vormen een hoofdlint in het polderlandschap. Vanuit dit lint werd het gebied aan weerskanten ontgonnen. Erlangs ligt de Leerbroeksche Vliet en haaks erop de sloten die het gebied ontwateren. Op de smalle kavels werd op de kop, vlak bij het lint het hoofdgebouw gebouwd, veelal met een kopse gevel hierop georiënteerd. Stallen of schuren sluiten naar achteren aan.



Smalzijde - Breezijde - Lange Schenkel



Binnen de bebouwde kom



Buiten de bebouwde kom

Kenmerken van de bestaande bebouwing

NOKRICHTING



haaks

78%

HOOGTE



1 laag met kap

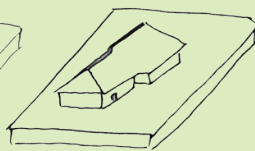
85%

TPOLOGIE



vrijstaand

72%



waarvan boerderij

22%

KAPVORM



zadeldak

80%

BOUWJAAR

Lange Schenkel

1900-1945

1945-1975

24%

76%

Breezijde en Smalzijde

<1900

1900-1945

1945-1975

17%

76%

24%

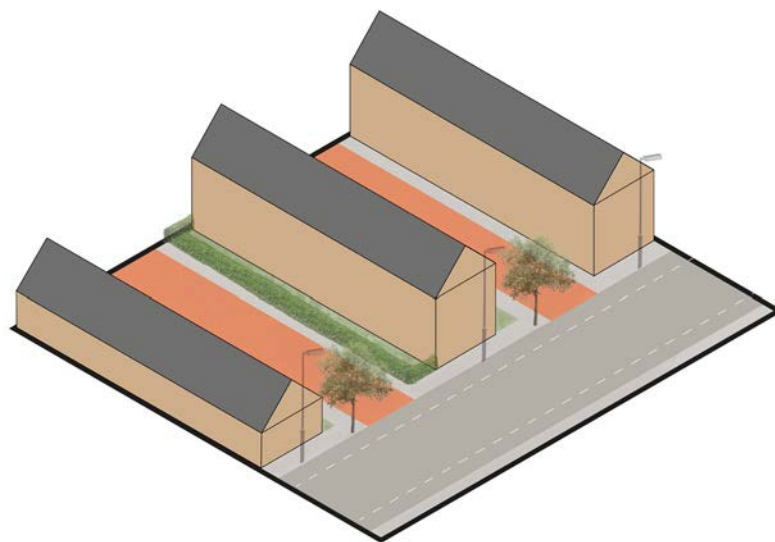
ERFGRENZEN

De voortuinen van wisselende dieptes (soms voorzien van bomen) grenzen direct aan de rijbaan. Vaak staat er een lage muur, hek of haag.

Woonbuurt

Bij het ontwikkelen van de woonbuurt werd met het karakter van het oude dorp gebroken. Hier is het niet meer het samenspel van weg, water, tuinen, bomen en uiteindelijk de gebouwen dat de sfeer van de leefomgeving bepaalt.

In de woonbuurt wordt de hoofdrol door de bebouwing zelf opgeëist. Bebouwing in de vorm van planmatig aangelegde rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande huizen en enkele kleine appartementsgebouwen. Op sommige plekken schuiven parkeerplaatsen prominent de openbare ruimte in.



Woonbuurt



Kenmerken van de bestaande bebouwing

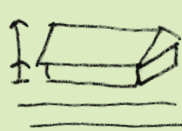
NOKRICHTING



parallel

75%

HOOGTE



1 laag met kap

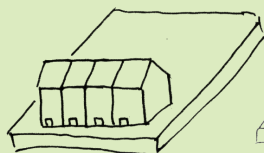
50%



2 laag met kap

50%

TYOLOGIE



rijwoningen

40%



vrijstaand

25%

KAPVORM



zadeldak

85%

BOUWJAAR

1945-1975

38%

1975-1995

41%

1995>

21%

ERFGRENZEN

Zeer verschillende overgangen privé-openbaar. Per woonstraat en bebouwingscluster zijn de voorterreinen qua maat redelijk vergelijkbaar. De voortuinen grenzen vaak aan een stoep met soms een haag, soms een muurtje op de erfgrens. Voortuinen met oprit grenzen vaak direct aan de rijbaan.

