



# Dorpshart Nieuwdorp

Stedenbouwkundige  
randvoorwaarden  
en bouwenveloppe

11 december 2020



Projectnr.: BS1120  
Datum: 11 december 2020  
Status: definitief

**Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen**

[www.rothuizen.eu](http://www.rothuizen.eu)  
[rdh@rothuizen.eu](mailto:rdh@rothuizen.eu)

**Middelburg**

Kleverskerkseweg 49 4338 PB  
Postbus 29 4330 AA  
T. 0118 - 65 37 37

**Breda**

Ceresstraat 15e 4811 CA  
Postbus 2128 4800 CC  
T. 076 -53 17 444

KVK 20141277  
BTW NL819471021 B01



## Inhoud

1. Inleiding	4
2. Context	6
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
4. Bouwenveloppe	14

### **Bijlagen:**

1. Bronnen
2. Berekening parkeerbehoefte

# 1. Inleiding

Sinds halverwege 2017 wordt er in Nieuwdorp gewerkt aan een toekomstvisie voor het dorp in de vorm van een dorpsvisie/masterplan. Hierbij zijn inwoners, bedrijven, organisaties en overheden intensief betrokken. Het masterplantraject heeft geleid tot het opstellen van de Dorpsvisie Nieuwdorp. In de Dorpsvisie Nieuwdorp worden 24 (deel)projecten benoemd, die op dit moment verder worden onderzocht en uitgewerkt. Eén van de dragende projecten is de school, het dorpshuis, een gymzaal en de kinderopvang te voorzien van een toekomstbestendige huisvesting in de vorm van een multifunctionele accommodatie (MFA). Hiervoor zijn verschillende locaties en mogelijkheden onderzocht. De centraal gelegen locatie 'Dorpshart' is aangewezen als meest geschikt en wenselijk.

De locatie 'Dorpshart' bevindt zich op de hoek van de Prinses Irenestraat en het Oranjeplein. Het omvat de (percelen van de) huidige Regenboog-school, Bethelkerk en pastorie. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.943 m<sup>2</sup>.

Op basis van de karakteristieken van de locatie en het door (toekomstige) gebruikers opgestelde programma van eisen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en een bouwenveloppe opgesteld. Deze vormen de leidraad voor architectuur- en inrichtingsplannen en (mede) de basis voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.



Prinses Irenestraat in oostelijke richting



hoek Prinses Irenestraat - Oranjeplein



Prinses Irenestraat in westelijke richting



luchtfoto van de projectlocatie

## 2. Context



2 karakters: woonstraat en plein



Prinses Irenestraat



Oranjeplein

### Karakters

De locatie kent twee verschillende karakters:

1. De Prinses Irenestraat kan worden gekarakteriseerd als een woonstraat. Aan de zuidzijde van de straat staan grondgebonden woningen. Aan de noordzijde staan een woning, de school, de pastorie en een kantoorgebouwtje. Gebouwen staan niet direct aan de openbare ruimte, maar hebben een voortuin/voorterrein. Alle gebouwen, met uitzondering van de pastorie, zijn georiënteerd op de Prinses Irenestraat. De straat heeft een traditioneel profiel met een rijbaan en aan weerszijden een trottoir. Aan de zuidzijde wordt geparkeerd op de rijbaan;
2. Het Oranjeplein bevindt zich op de plek waar vroeger de Lewedijk-Coudorp de scheiding vormde tussen het oudste deel van Nieuwdorp (Ring) en de nieuwere delen. Een deel van het dijktracé is afgegraven om plaats te maken voor een pleinruimte. Het plein heeft gedifferentieerde randen, bestaande uit woningen, een kantoorgebouwtje, achtertuinen en – op enige afstand – de Bethelkerk. Waar gebouwen met de voorzijde grenzen aan het plein, zijn ze op het plein georiënteerd. Ook de Bethelkerk is georiënteerd op het plein, maar door de inrichting van het voorterrein is de relatie beperkt. Het plein is grotendeels verhard en voorzien parkeermogelijkheden.



kerk en pastorie onderaan het dijktracé



bouwhoogte

### Bouwhoogte

De bouwhoogte in Nieuwdorp is overwegend 1 à 2 bouwlagen met een kap. De projectlocatie vormt hierop geen uitzondering: aan de Prinses Irenestraat en Prinses Beatrixstraat hebben woningen overwegend 2 bouwlagen plus kap en aan de Havenweg 1 of 2 bouwlagen met een kap. De bestaande school en het kantoorgebouwtje bestaan uit 1 laag met een plat dak.

De kerk torent letterlijk boven de andere bebouwing uit, zowel de kerk als de toren zijn fors hoger dan omliggende bebouwing. De kerk vormt hiermee een hoogteaccent en herkenningspunt op de locatie. Maar ook op dorpsniveau vormt de kerk een hoogteaccent en herkenningspunt: samen met de twee andere kerken aan de Havenweg en de Ring bepaalt zij het silhouet van Nieuwdorp in belangrijke mate.



de 3 kerken van Nieuwdorp



inrichting en randen

### Inrichting en randen

De locatie is op dit moment ingericht als schoolterrein, pastorietuin en kerktuin. Met name rondom de kerk en pastorie is veel groen aanwezig. Het schoolplein achter de school is grotendeels verhard. De locatie grenst aan de noord- en westzijde aan tuinen behorende bij de omliggende woningen. De erfgrenzen bestaan uit een afwisseling van tuinmuren, schuttingen, hagen en (bij)gebouwen.



voorterrein Regenboog-school



zijkant pastorietuin



voorkant kerk



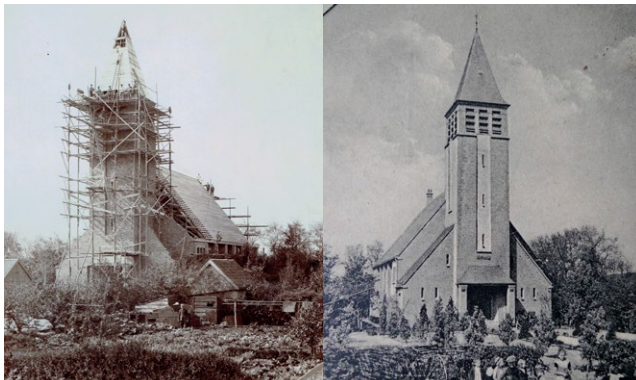
monumentale waarde

### Monumentale waarde

De Bethelkerk (1917) is ontworpen door architect Herman van der Kloot-Meijburg die bekend stond om zijn kerkontwerpen in Zeeland. De Bethelkerk is een vroeg voorbeeld van traditionalistische kerkarchitectuur, met grote langwerpige raamopeningen tussen slanke penanten. De kerk is uitgevoerd in metselwerk, voor de constructie werd gebruik gemaakt van gewapend beton.

De pastorie is in 1928 gebouwd volgens het ontwerp van dezelfde architect als de kerk, Van der Kloot-Meijburg. De pastorie is weliswaar van dezelfde architect, maar geeft een nadrukkelijk ander tijdsbeeld weer. Zij past meer in de traditionele woningbouw van de jaren 1930 dan in de sfeer van de kerk.

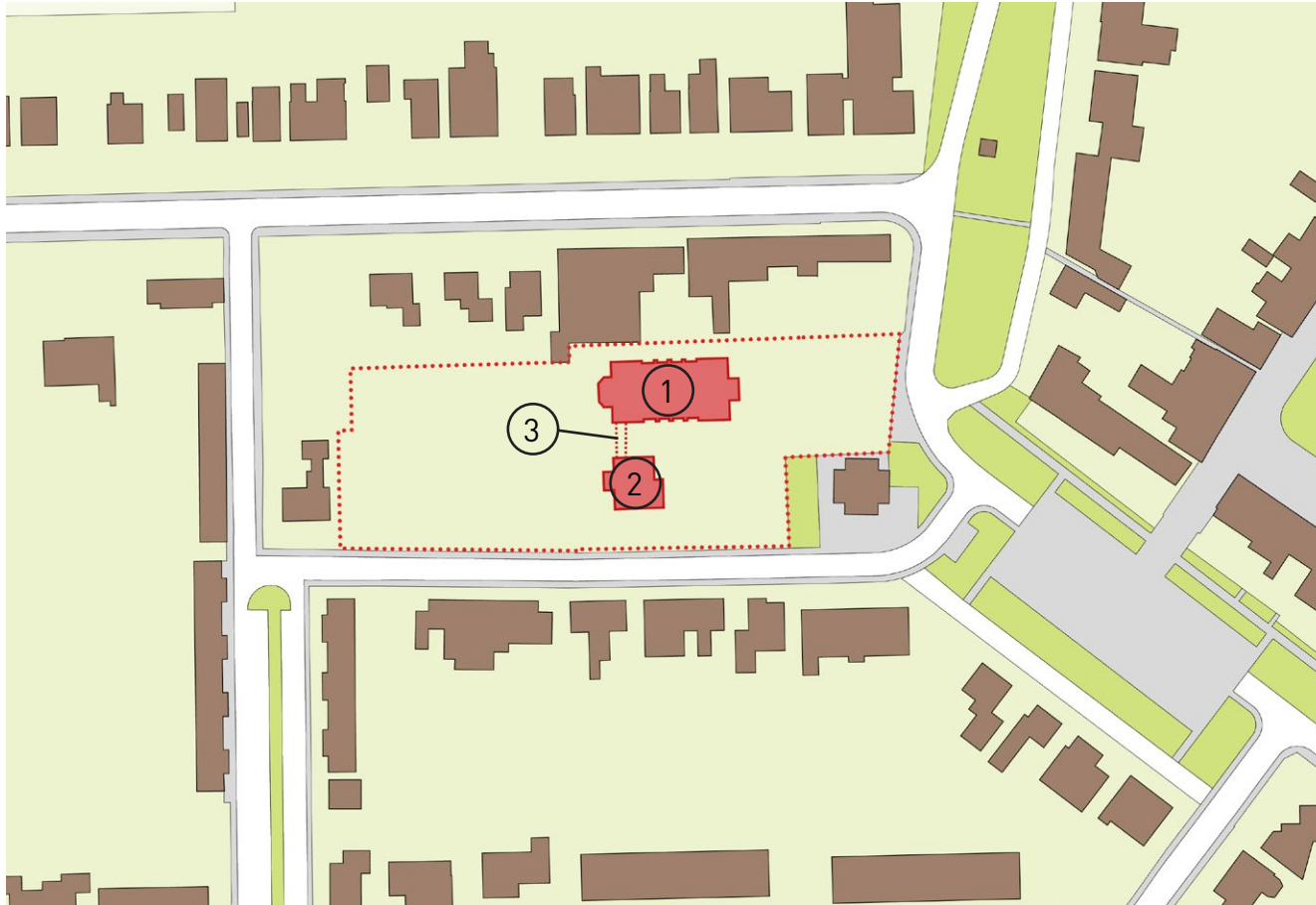
Geen van de bestaande gebouwen heeft een monumentale status, noch op gemeentelijk, noch op rijksniveau. Echter, zowel door inwoners van Nieuwdorp als door deskundigen wordt de monumentale waarde van beide gebouwen erkend.



oude foto's van de kerk en de pastorie



### 3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden



behoud monumentale gebouwen

#### Behoud monumentale gebouwen

Gezien de monumentale waarde van de kerk en pastorie, dienen deze te worden behouden en een prominente rol te spelen in de (her)ontwikkeling van de locatie. Dat betekent:

1. Behoud van de (oorspronkelijke bouwdelen van de) Bethelkerk, zijnde de kerk met toren en consistorie;
2. Behoud van de (oorspronkelijke bouwdelen van de) pastorie;
3. Indien mogelijk behoud van de verbindingsgang tussen de kerk en de pastorie.



Bethelkerk



pastorie



verbindingsgang



bouwgrenzen en -hoogte

### Bouwgrenzen en -hoogte

Op basis van de stedenbouwkundige opzet van de locatie en diens omgeving, zijn de uiterste bouwgrenzen bepaald. Deze worden gevormd door:

1. De hoek tussen de kerk en de pastorie, waarbij geldt dat de voorgevel van de kerk en de zijkant van de pastorie (zijde Prinses Irenestraat) worden vrijgehouden van bebouwing;
2. Het verlengde van de voorgevel van de naastgelegen woning (Prinses Beatrixstraat 10), parallel aan de Prinses Irenestraat;
3. Grenzend aan de buurpercelen wordt een strook van 5 meter vrijgehouden van bebouwing. Hier mogen wel vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd.

Het betreft hier uiterste bouwgrenzen, geen gevellijnen. Met andere woorden: gebouwen mogen uitsluitend binnen deze grenzen worden gebouwd, maar gevels hoeven niet op deze grenzen te worden gebouwd.

Gebouwen mogen zowel plat afgedekt worden als van een kap worden voorzien. Hiervoor gelden de volgende maximale hoogten:

- Maximaal twee bouwlagen plus kap. Dit komt neer op een maximale goothoogte van circa 7,5 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter;
- De kerk en pastorie behouden hun huidige hoogte.

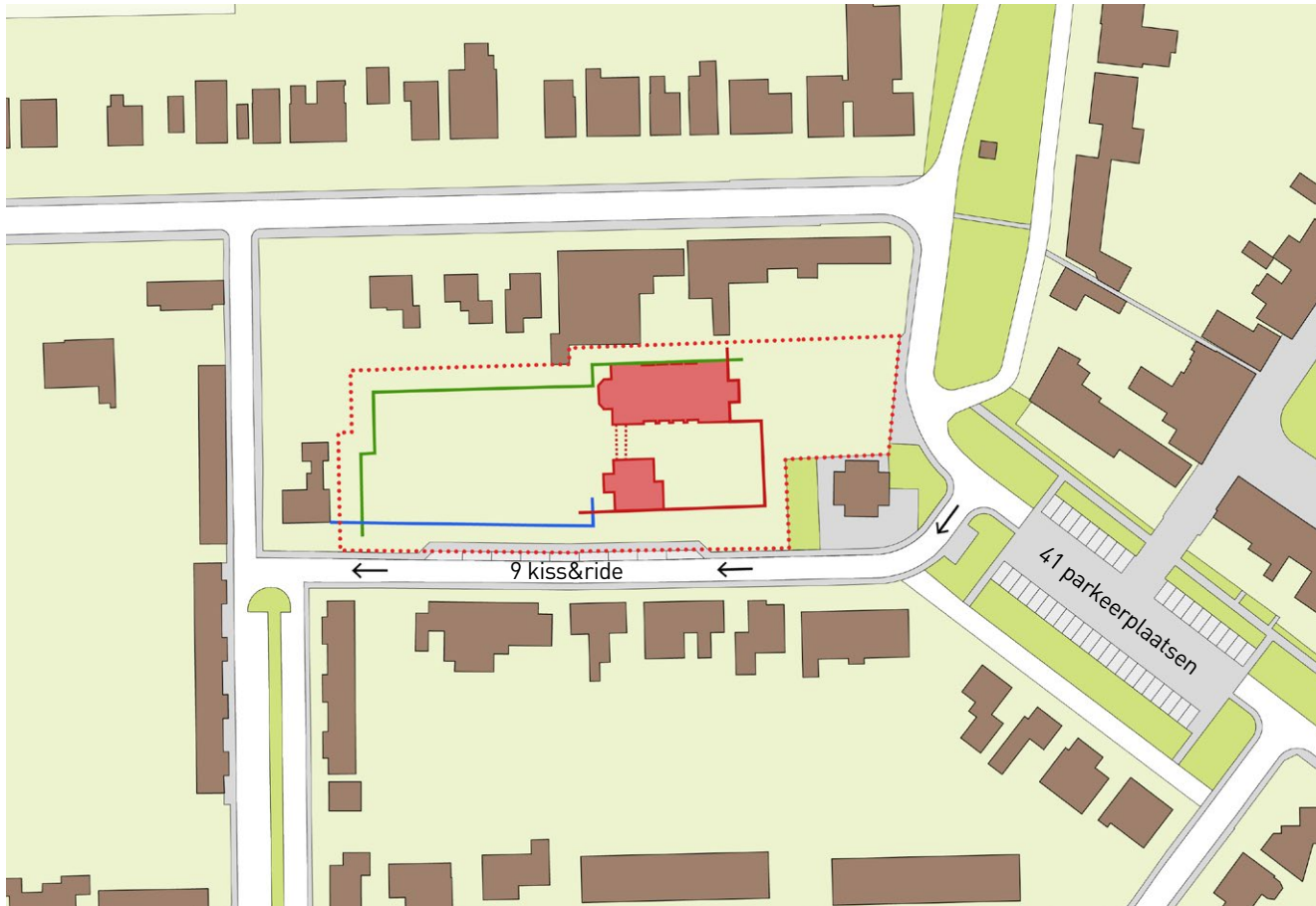


oriëntatie

### Oriëntatie

Gebouwen zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, door het zoveel mogelijk beperken van gesloten gevels aan de openbare ruimte.

- Kerk en pastorie spelen een prominente rol in de oriëntatie;
- Aan de oostzijde is het gebouw georiënteerd op en heeft een relatie met het Oranjeplein;
- Aan de zuidzijde is het gebouw georiënteerd op de Prinses Irenestraat.



verkeer en parkeren

### Verkeer en parkeren

Op basis van het programma van eisen en daarvoor geldende normen en referentieprojecten is de parkeerbehoefte voor de multifunctionele accommodatie berekend (zie bijlage 1). Kortgezegd betekent dit:

- Een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen (inclusief parkeren voor mindervaliden en exclusief kiss&ride);
- Op het Oranjeplein zijn 41 parkeerplaatsen beschikbaar die zeer beperkt gebruikt worden, de volledige parkeervraag (exclusief kiss&ride) kan hier worden opgevangen;
- Er dienen minimaal 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden te worden aangelegd binnen een afstand van 50 meter tot de entree van de multifunctionele accommodatie;
- Ten behoeve van het halen en brengen van kinderen dient aan de noordzijde van de Prinses Irenestraat een kiss&ride-strook te worden aangelegd voor 9 auto's;
- Voor het halen en brengen van kinderen wordt een rijrichting aanbevolen van het Oranjeplein richting Beatrixstraat (van oost naar west).

*Deze parkeeraantallen zijn exclusief eventuele zelfstandige horeca, zelfstandige kantoorfunctie en wonen.*

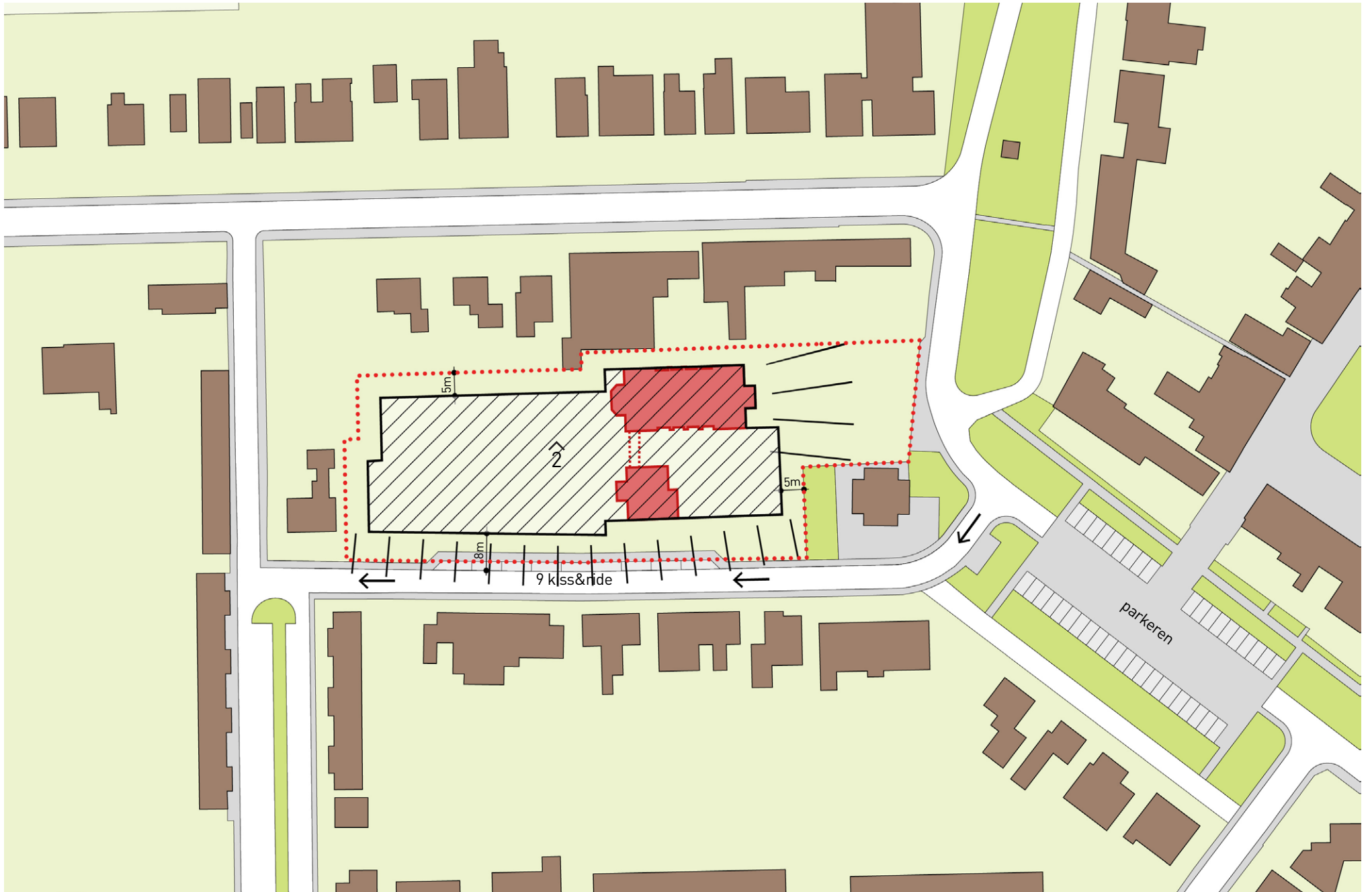
## 4. Bouwenveloppe

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een bouwenveloppe bepaald van circa 2.280 m<sup>2</sup>. Hier geldt:

- De (oorspronkelijke bouwdelen van de) kerk en de pastorie worden behouden. De verbindingsgang tussen kerk en pastorie wordt indien mogelijk behouden;
- De multifunctionele accommodatie wordt – al dan niet met kap – gebouwd binnen de bouwenveloppe en bestaat uit maximaal twee bouwlagen plus kap. Dit komt neer op een maximale goothoogte van circa 7,5 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. De kerk en pastorie behouden hun huidige hoogte;
- De MFA is zowel georiënteerd op het Oranjeplein als op de Prinses Irenestraat. Kerk en pastorie spelen een prominente rol in de oriëntatie;
- Parkeren ten behoeve van de MFA vindt plaats op het Oranjeplein, met dien verstande dat er minimaal 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden worden aangelegd binnen een afstand van 50 meter tot de entree én er aan de noordzijde van de Prinses Irenestraat een kiss&ride-strook wordt aangelegd voor 9 auto's.



de huidige Regenoog-school met op de achtergrond de Bethelkerk



bouwenvolpe



## Bijlage 1. Bronnen

### **Bethelkerk Nieuwdorp**

BOEi, 2018

### **Dorpsvisie Nieuwdorp**

Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen, 13 november 2018

### **Pastorie van de Bethelkerk te Nieuwdorp, Rapportage van diverse onderzoeken**

Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen, 16 augustus 2019

### **Programma van eisen, Project MFA Nieuwdorp**

Marsaki, 8 juli 2020

## Bijlage 2. Berekening parkeerbehoefte

### Uitgangspunten

PvE Project MFA Nieuwdorp, Marsaki (08-07-2020)

Conform 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW-publicatie 381, 2018)

Niet stedelijk

Centrum

### Programma MFA

School (norm: basisonderwijs)  $504 \times 1,3 = 655$  m2 bvo / 4 leslokalen

Kibeo (norm: kinderdagverblijf)  $87 \times 1,3 = 113$  m2 bvo

Gymzaal (norm: sportzaal)  $470 \times 1,3 = 611$  m2 bvo

Dorpshuis  $449 \times 1,3 = 584$  m2 bvo (norm niet in CROW, gebaseerd op referentieprojecten)

### Parkeervraag MFA

	aantal	m2	min. norm	max. norm	min. vraag	max. vraag
Basisonderwijs	4		0,5	1,0	2,0	4,0
Kinderdagverblijf (crèche)		113	1,3	1,5	1,5	1,7
Sportzaal		611	0,9	1,4	5,5	8,6
Dorpshuis		584	4,0	4,0	23,4	23,4
<b>Totaal</b>					<b>32</b>	<b>38</b>

### Parkeervraag MFA met aanwezigheidspercentages

	Werkdag				Zaterdag		Zondag	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond		ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	
Basisonderwijs	100	100	0	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0	0
Kinderdagverblijf (crèche)	100	100	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
Sportzaal	50	50	100	0	100	100	0	4	4	9	0	9	9	0
Dorpshuis	10	40	100	0	60	100	40	2	9	23	0	14	23	9
<b>Totaal</b>								<b>12</b>	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>9</b>

(aanname)

### Parkeervraag kiss and ride

De parkeerbehoefte voor kiss and ride kan alleen globaal worden berekend.

Hiervoor wordt de volgende rekenwijze gehanteerd:

Groep 1 t/m 3: Aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,5 x 0,75 +

Groep 4 t/m 8: Aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,25 x 0,85 +

Kinderdagverblijf: Aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,25 x 0,75

= totaal aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen.

Het percentage leerlingen met de auto ligt gemiddeld op:

Groep 1 t/m 3: 45%

Groep 4 t/m 8: 25%

Kinderdagverblijf: 65%

Groep 1 t/m 3:	4
Groep 4 t/m 8:	2
Kinderdagverblijf	2
<b>Totaal</b>	<b>9</b>

**Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen**

[www.rothuizen.eu](http://www.rothuizen.eu)  
[rdh@rothuizen.eu](mailto:rdh@rothuizen.eu)

**Middelburg**

Kleverskerkseweg 49 4338 PB  
Postbus 29 4330 AA  
T. 0118 - 65 37 37

**Breda**

Ceresstraat 15e 4811 CA  
Postbus 2128 4800 CC  
T. 076 -53 17 444

KVK 20141277  
BTW NL819471021 B01

