

aan: de raad
 datum: 27 augustus 2019
 onderwerp: verdichting woningbouw rondom De Velst
 van: het college
 openbaar: ja
 registratienr.: BIRM/2019/0405
 aantal bijlage(n): -

RAADSMEMO

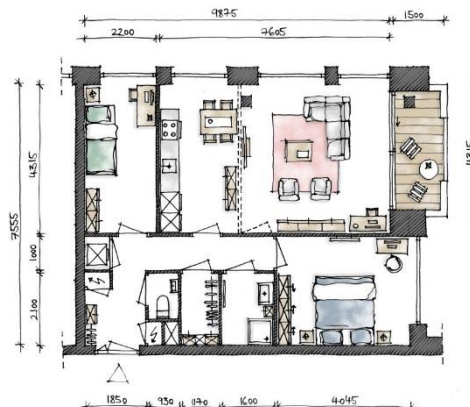
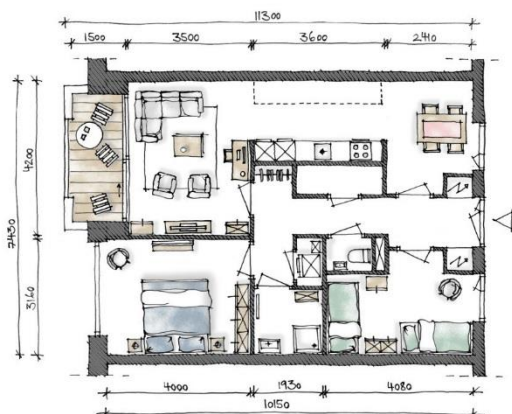
In de vergadering van de commissie RWD van 13 juni 2019 is de raadsmemo Verdichting woningbouw rondom De Velst van 21 mei 2019 (BIRM/2019/0356) behandeld.

Naar aanleiding daarvan is op maandagavond 8 juli een rondwandeling in het gebied gehouden. Aan deze wandeling namen wethouder K. Rijke, mevrouw M. Rohmer van het bureau Marlies Rohmer Architects & Urbanists (MRAU) en raadsleden deel. Tijdens de wandeling heeft mevrouw Rohmer haar visie op de verdichtingsmogelijkheden toegelicht. De visie van MRAU is in deze memo verwoord.

Verdichtingsopgave de Velst.

De woningen moeten ruimtelijk ingepast worden in de parkachtige omgeving en aansluiten op de omliggende woonbuurten en het KJC/MFS. Het voorstel is om drie- en vierlaagse blokjes te maken met woningen van 50-75 M2 voor starters tot ouderen. De blokjes zijn gesitueerd rond een collectieve hof met rondlopende galerijen die aan het zicht onttrokken zijn.

Blokjes van drie lagen hoog vormen een nieuw ensemble met de drie bestaande hoogbouwflats aan de Maerelaan zodat er betere entrees naar de wijk ontstaan en de galerijen van de hoogbouw deels aan het zicht worden onttrokken. Uitgangspunt is een prettige sociaal veilige omgeving zonder achterkanten en een goede overgang tussen de woning en de stoep.





Ligging plangebied

Heemskerk ligt prachtig in het landschap op een steenworp afstand van de duinenrij en de zee. In het landschap bevinden zich enkele monumentale landgoederen. Ook binnen de bebouwde kom geeft Heemskerk een groene indruk. De in hoofdzaak in de jaren '60 en '70 ontwikkelde woonwijken zijn ruim opgezet met weelderig uitgegroeid groen en ruime waterpartijen. Het plangebied De Velst ligt direct gekoppeld aan de hoofd groenstructuur van Heemskerk. De Maerelaan, aan de noordzijde van De Velst van waaruit het plangebied te bereiken is, biedt zicht op de oude dorpskern en de kerktoeren. Aan de westzijde, hoewel momenteel volledig aan het oog onttrokken door het overdadige groen, grenst het plangebied aan De Baandert, dat deel uitmaakt van de binnenring van Heemskerk. De Velst is onderdeel van een parkzone die zich tussen de woonbuurten van de gemeente bevindt.

Locatie

Langs de randen van het gebied bevindt zich een woonwagencentrum, het inmiddels gerealiseerde gebouw voor Heliomare en de gemeentelijke sportzaal (KJC/MFS) met omliggende parkeergelegenheid, appartementengebouwen en de bestaande parkzone. Het gebied is bereikbaar vanaf de Maerelaan. Dit is de enige toegangsweg voor auto's voor de buurt. Het bestaande park is een flink areaal, waar de buurtkinderen buiten schooltijd graag een balletje trappen. De ruimte tussen het voormalig scholencluster en de woonbebouwing is ingericht als een groenbuffer, met prachtige volwassen bomen. Het ontbreekt in deze bufferruimte echter (nog) aan speelvoorzieningen voor de kinderen.

Park de Velst

Uitgangspunt is het creëren van een groot park waarin gewoond, geleerd, gesport en gerecreëerd kan worden. De invloedssfeer van het groen wordt zoveel mogelijk behouden en zelfs vergroot. Dit bereiken we door het groen meer ruimte te geven. De bebouwing is als het ware 'te gast' in het park. De gebouwen staan nadrukkelijk in het park. Daarnaast is het park altijd zichtbaar vanuit de gebouwen. Om het groene karakter te waarborgen worden verharde oppervlakten zo veel mogelijk beperkt. Dit wordt bereikt door ter plaatse van de parkeerplaatsen groene verharding toe te passen (graskeien of een ander specifiek product). Door nieuwe bomen aan te planten en groen rondom bebouwing aan te brengen geven we het totale plangebied de allure van een park. Het park is het beeldmerk voor het gehele plangebied. Nieuwe wandelpaden en nieuwe speelvoorzieningen moeten het park upgraden. Waar nodig wordt de onderbegroeiing onder de bomen verwijderd en kunnen enkele boomgroepen uitgedund worden om nieuwe doorzichten door het park te creëren.

Eén ensemble

Het KJC / MFS en de woningbouw zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische uitstraling worden in grote mate op elkaar afgestemd.

Verkeer

Het plangebied is alleen bereikbaar vanaf de Maerelaan. Een rondgaande verkeerslus ontsluit alle functies. Voor nood- en hulpdiensten is er een aanvullende route. Deze route is uitgevoerd in graskeien en heeft daardoor een groen uiterlijk. Het geluidsniveau van de Baandert dient nog nader onderzocht te worden.

Parkeerlaan

In plaats van een groot parkeerveld is het parkeren langs een door bomen begeleide laan rondom het KJC/MFS gesitueerd. Die laan dient tevens voor de ontsluiting van de wijk en de nieuw te bouwen woningen. Aan weerszijde van de 6 meter brede rijweg wordt haaks geparkeerd. De parkeervakken aan de binnenzijde, waar busjes maar enkele minuten per dag parkeren, is verhard met grasstenen. De andere zijde is, net als de rijweg, uitgevoerd in water passerende bestrating. Parkeren voor de nieuwe woningen vindt plaats middels een aantal 'parkeerkoffers' (geclusterde parkeerplaatsen) gelegen aan de parkeerrondweg. Bezoekersparkeren voor de woningen wordt opgelost door middel van dubbelgebruik van de parkeerring buiten schooltijd.

Bomen

De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Op enkele plekken in de noord oosthoek zullen bomen moeten wijken voor parkeerplaatsen en de rijweg. Ter compensatie worden er nieuwe bomen aangeplant aan weerszijden van de rijweg en tussen de parkeerplaatsen. Om de continuïteit van het park te waarborgen worden ook op andere plekken bomen toegevoegd.

Massa en vorm van het gebouw

- Er is een sterke onderlinge relatie tussen de woningen.
- Het ensemble is dominant ten opzichte van de individuele woning.
- De ensembles bezitten collectieve ruimte in de vorm van een hof.



Detaillering en kleurstelling

- Materialen en kleurgebruik moeten een eenheid zijn.
- Toepassen van hoogwaardige mooi verouderende materialen. Er wordt hoofdzakelijk metselwerk toegepast in lichte tinten.
- Aansluiten op kleur en materiaalgebruik van het KJC/MFS.
- Zonnepanelen zijn onderdeel van de ontwerpopgave en worden integraal ontworpen.
- Nutsvoorzieningen dienen te worden ingepast.
- Vegetatiedaken.

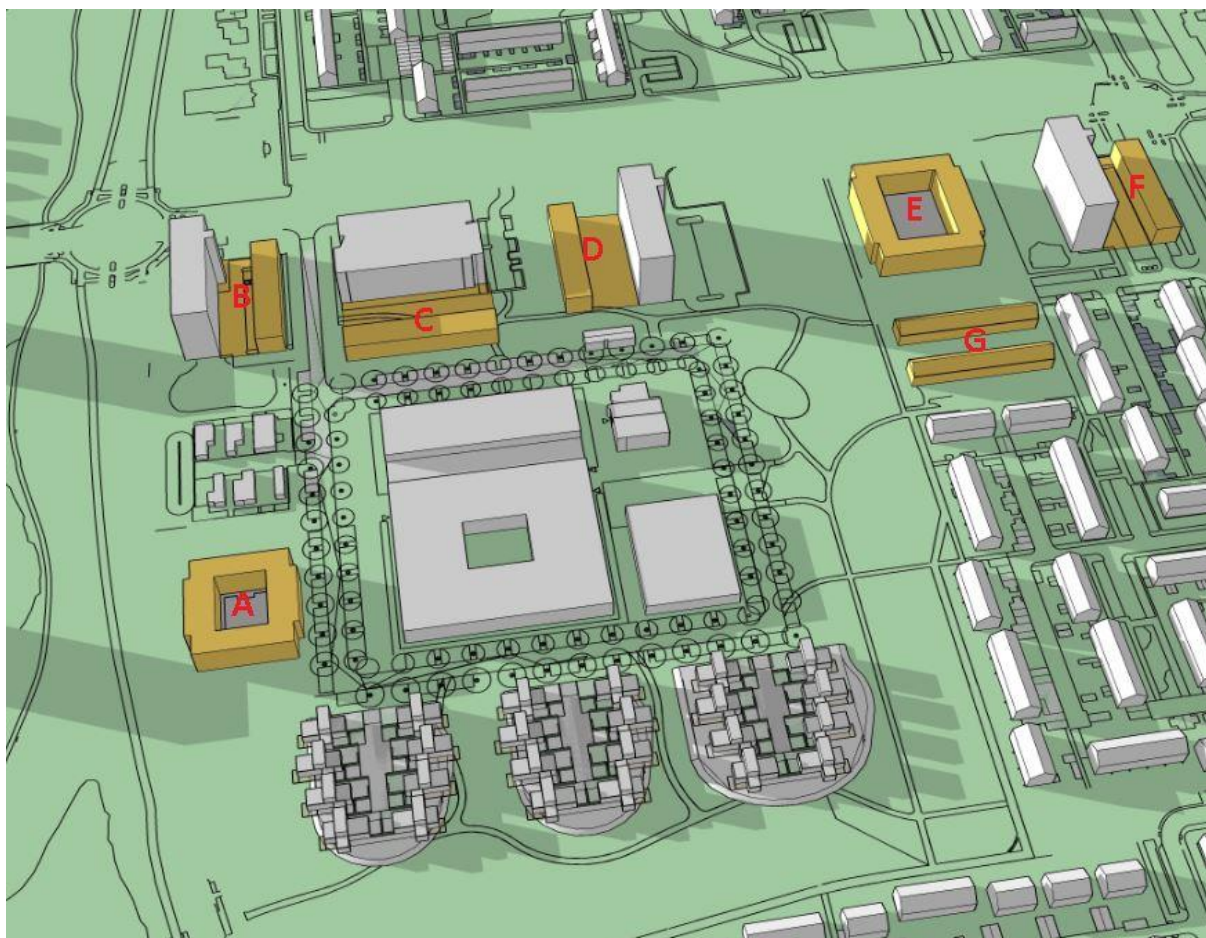


Gevelopbouw en geleding

- De gevels van de woningen hebben een horizontale geleding. Dit komt overeen met de geleding van de gevels van het KJC/MFS-gebouw.
- De horizontale geleding ondersteunt de gedachte van het ensemble.
- De woningen hebben duidelijk leesbare entrees.
- De Plint versterkt de sociale veiligheid: Aan de buitenzijde/parkzijde van de bebouwing mogen goed gedefinieerde buitenruimtes als een buitenkamer, een veranda of een terras gemaakt worden, geen privétuinen met schuttingen.



De onderstaande 3D-afbeelding geeft de visie van MRAU op de verdichtingsmogelijkheden weer:

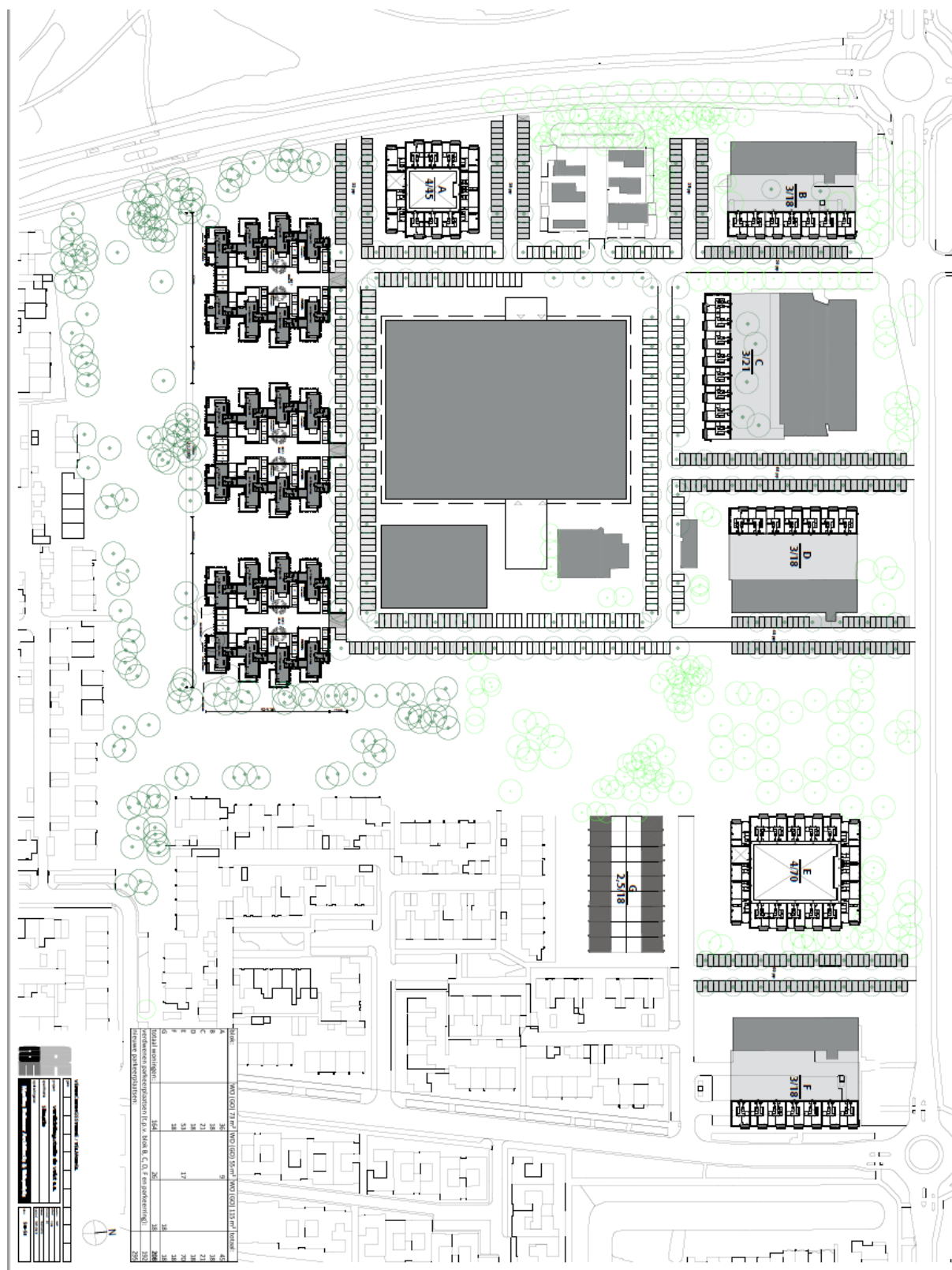


Situering blokken:

- Blok A: langs de Baandert, naast het woonwagencentrum
- Blok B: bestaand parkeerterrein bij hoge flat hoek Maerelaan – de Baandert
- Blok C: groenzone tussen complex 't Maereveldt en het KJC/MFS-gebouw
- Blok D: groenzone tussen complex 't Maereveldt en hoge flat Maerelaan
- Blok E: locatie huidige basisschool De Zevenhoeven
- Blok F: bestaand parkeerterrein bij hoge flat hoek Maerelaan – De Zevenhoeven
- Blok G: bestaand grasveld ten zuiden van de o.b.s. De Zevenhoeven

blok	Aantal bouwlagen	Aantal woningen woonoppervlak 73 m2	Aantal woningen woonoppervlak 55 m2	Aantal woningen woonoppervlak 115 m2	Totaal aantal woningen
A	4	36	9		45
B	3	18			18
C	3	21			21
D	3	18			18
E	4	53	17		70
F	3	18			18
G	2½	18		18	
totaal		164	26	18	208

Visie voor verdichting van MRAU in 2D:



Belangrijke kanttekening

Het is belangrijk om bij deze massastudie de volgende kanttekeningen te maken. De verkenning betreft uitsluitend oriëntaties op de bouwlocaties (en -volumes) met het bijhorende parkeerruimtebeslag die op het eerste gezicht, stedenbouwkundig gezien mogelijk worden geacht. Deze massastudie moet nog integraal beoordeeld en uitgewerkt worden in nadere, verdiepende studies. Die beoordeling vindt onder meer plaats aan de hand van een toetsing aan wet, regelgeving en beleid onder andere op de gebieden van groen, water, klimaatadaptatie, hittestress, parkeer- en verkeersbeleid, bestemmingsplan, woonvisie, grondpositie. Die beoordeling leidt tot advisering voor de bestuurlijke besluitvorming.

Vooruitlopend op die beoordeling is sowieso duidelijk:

- de gemeente is geen eigenaar van alle bouw- en parkeerlocaties;
- op de locatie van blok E staat momenteel de basisschool De Zevenhoeven.

Vervolg

Indien deze memo voldoet aan de verwachtingen van de gemeenteraad:

- Wordt het bestemmingsplan De Velst-2 dat voorziet in de bouw van de 24 woningen ten zuiden van het KJC/MFS-gebouw ter vaststelling voor gemeenteraadsvergadering van september 2019 geagendeerd.
- Wordt het proces voor de realisatie van die 24 woningen uitgewerkt en opgestart. Deze raadsmemo Verdichting woningbouw rondom De Velst krijgt een plaats in dit proces zodat de koper van het perceel (de ontwikkelaar) verplicht wordt deze memo te delen met de (potentiële) kopers van de woningen.
- Wordt de parkzone ingericht met de speel- en sportplaatsen en voetpaden. Hiervoor heeft de provincie Noord-Holland subsidie beschikbaar gesteld, deze subsidie moet voor 1 juli 2020 worden afgerond.
- Is hiermee door uw raad aan ons college opdracht gegeven om de verdichting De Velst uit te werken.