



CONCEPT
STEDENBOUWKUNDIG PLAN (SELECTIE)
DE VELST - HEEMSKERK

09/05/2022

2. OPGAVE EN ALGEMENE DOELSTELLING

2.1 Opgave en algemene doelstelling

De gemeente Heemskerk heeft als beleid het realiseren van nieuwe woningen binnen de grenzen van de huidige kern Heemskerk. Het gebied van De Velst komt hiervoor in aanmerking. In dit Stedenbouwkundigplan wordt aangegeven wat de bouwmogelijkheden zijn in het gebied van De Velst. Naast het zoeken naar bouwlocaties is gevraagd te onderzoeken op welke manier het aanwezige groen in het gebied kan worden verbeterd. Op basis van deze twee vragen is een algemene doelstelling geformuleerd: *het ontwerpen van een gebied met een goed evenwicht tussen de groene parkruimte en de bestaande en nieuwe bebouwing.*

Naast deze inhoudelijke uitgangspunten is gevraagd een goed planproces te doorlopen. Daarom is er regelmatig afstemming geweest met de klankbordgroep. Dit geldt ook voor de externe projectgroep en een ambtelijke projectgroep. Omdat sommige onderdelen van het plan meer overleg en onderzoek vroegen, zijn thematische werkgroepen ingesteld: zoals werkgroep bomen, werkgroep spelen en veiligheid, en een werkgroep die zich bezig hield met de ingekomen onderzoeken. De ingekomen stukken waren bijvoorbeeld het verkeersonderzoek van Goudappel, het cultuurhistorisch onderzoek, het bodemonderzoek, boomtechnisch onderzoek, onderzoek flora & fauna, het onderzoek van de constructeur naar de constructie van de flats, enz.

Gedurende het proces zijn via informatieavonden ook omwonenden gehoord. Het overleg met de klankbordgroep en bewoners heeft geleid tot een beter inzicht in wat leeft in de buurt. De opbrengst van deze inventarisatie gaat op hoofdlijnen over: Leefbaarheid en voorzieningen, verkeer en parkeren, groen en uitzicht, jeugd en spelen.

In de externe projectgroep en externe stuurgroep zijn de wensen van de betrokken partijen geïnventariseerd. Basisschool de Zevenhoeven, Heliomare, Woonzorg Nederland en Woonopmaat hebben hun droombeelden voor De Velst gepresenteerd. Deze droombeelden zijn richtinggevend geweest bij de planvorming.



Plangebied

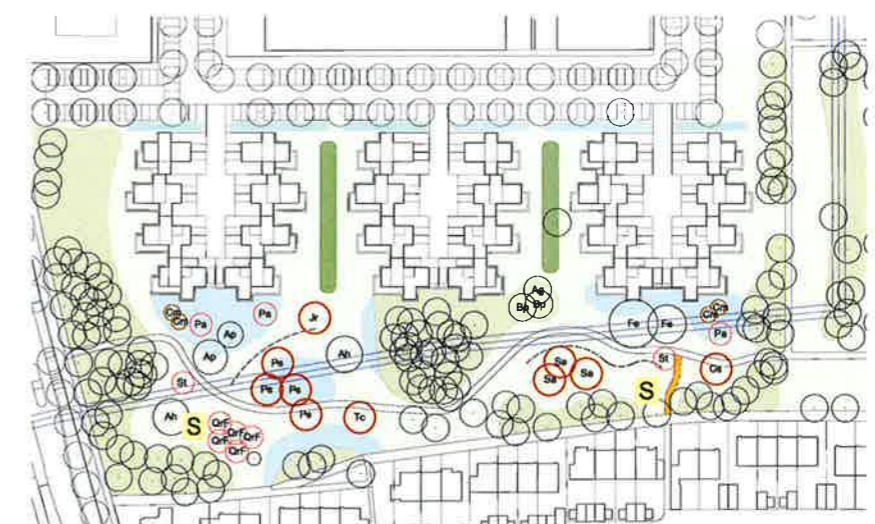
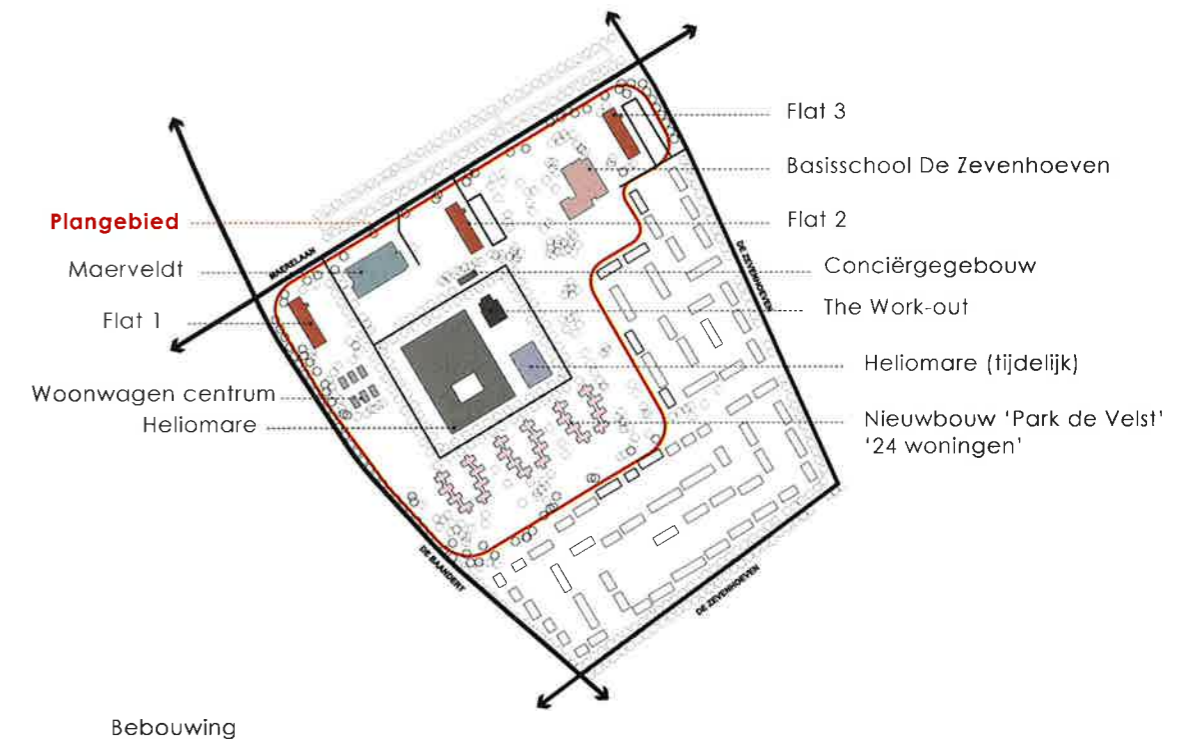
3. PLANGEBIED

3.1 bebouwing

Het totale gebied van De Velst wordt begrensd door de Maerelaan aan de noordzijde, De Zevenhoeven aan de oost- en zuidzijde en de Baandert aan de westzijde. Het min of meer rechthoekig gebied dat hierdoor ontstaat bestaat voor een groot deel (zuidoostzijde) uit geschakelde eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap. De andere helft van het gebied (noordwestzijde) kent een open groene structuur waarbij drie galerijflats van Woonopmaat bestaande uit negen bouwlagen ten zuiden van de Maerelaan in het oog springen. Bij de middelste flat staat een klein éénlaagsgebouw voor de conciërge van Heliomare. Naast dit gebouw staat een trafo. Tussen de Galerijflats staat het wooncomplex 't Maereveldt van Woonzorg bestaande uit vijf bouwlagen en de basisschool De Zevenhoeven, opgebouwd in één bouwlaag. Langs de Baandert ligt een woonwagencentrum met zes wooneenheden. In het midden van het gebied heeft sinds het derde kwart van de 20ste eeuw een groot school-gebouwcomplex gestaan, dat recent is vervangen door het huidige school- en voorzieningencentrum van Heliomare. Naast het hoofdgebouw van Heliomare staat een groen bijgebouw en staat het gebouw van de sportschool The Workout. Beide gebouwen bestaan uit één bouwlaag. Thans worden ten zuiden van het gebouw van Heliomare 24 grondgebonden woningen gebouwd. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden gebouwd in drie clusters met acht woningen.

3.2 groen

Het gebied van De Velst wordt gekenmerkt als een open groen gebied. Door het gebied loopt de hoofdgroenstructuur van Heemskerk in de vorm van een park met een breedte van circa 60 meter. Het park verbindt het groengebied langs de Nekslot met het groengebied dat centraal door de wijk de Maer loopt. De Velst bezit twee groene randen, één aan de westzijde langs de Baandert en één aan de noordzijde langs de Maerelaan. Doordat de groene randen bestaan uit hoge bomen in combinatie met lage beplanting oogt het gebied van De Velst gesloten. De derde groene component zijn de vier velden. Twee velden gelegen bij 't Maereveldt en Haasjesven hebben een open karakter en twee velden bij de galerijflats hebben een gesloten karakter. Tezamen zorgen deze open groene elementen voor een groene sfeer in De Velst. Aan de zuidzijde worden thans 24 nieuwe woningen gebouwd. Hier is groen verdwenen. De locatie voor de 24 woningen ligt deels op het terrein dat eerder is vrijgekomen door de sloop van een schoolgebouw. In overleg met de werkgroep bomen is een voorstel gemaakt voor de herinrichting van de groenzone tussen de 24 nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Hertogenvan. Dit voorstel voorziet in de herplant van bomen als compensatie-plan voor het verlies aan bomen t.g.v. de nieuwbouw van de 24 woningen. De eerste fase van dit plan is inmiddels uitgevoerd. De tweede fase volgt na de oplevering van de 24 woningen. Naast de compensatie van bomen voorziet de herinrichting in een aanplant van bosaanplant en struiken. Door de opdeling van groene ruimte mede door de eigendomssituatie rond flats is een gefragmenteerd beeld ontstaan. Sommige groene delen staan op zich zelf. Het totale gebied oogt niet als een eenheid.



Compensatieplan zuidelijk deel park De Velst

4. VISIE PLANGEBIED DE VELST

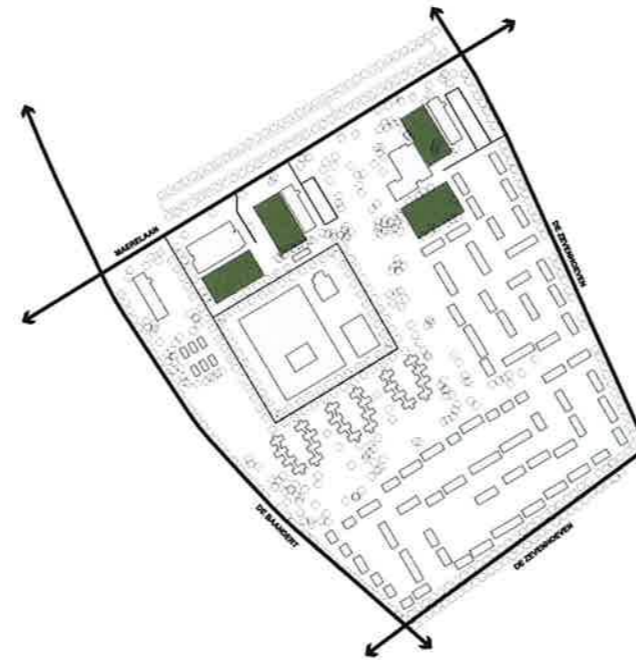
4.1 Woonpark

Bij nadere bestudering van het plangebied De Velst blijkt dat het gebied niet op zich zelf staat maar onderdeel uit maakt van een grotere parkstructuur. Op de schaal van heel Heemskerk is het gebied onderdeel van een groter groen cluster in Heemskerk dat ligt tussen het groengebied rond de Neksloot en de Zevenhoeven. Aan de noordkant loopt het tot aan het open landschap nabij de Mozartstraat en aan de zuidkant wordt het begrensd door de Hertogenvan. In dit gebied is de groenstructuur dominant aanwezig.

Dit wordt vooral veroorzaakt door de groene hoven of velden waar omheen wordt gewoond. De hoven en velden staan in verbinding met de hoofdgroenstructuur en vormen samen een groot groengebied waarin wordt gewoond: een woonpark.

Het idee is de groenstructuur dragend te laten zijn voor de ontwikkelingen in De Velst. De groenstructuur moet zo veel mogelijk gehandhaafd blijven en waar mogelijk worden versterkt. Dit betekent ook dat de directe relatie tussen bestaande woningen en het groen zo min mogelijk mag worden verstoord. Woningen die thans uitkijken op nabijgelegen groen, blijven dit doen. Daarnaast is het idee nieuwe woningen ook aan het aanwezige groen te situeren zodat toekomstige bewoners van De Velst op eenzelfde wijze als de huidige bewoners van De Velst van het groen kunnen profiteren.

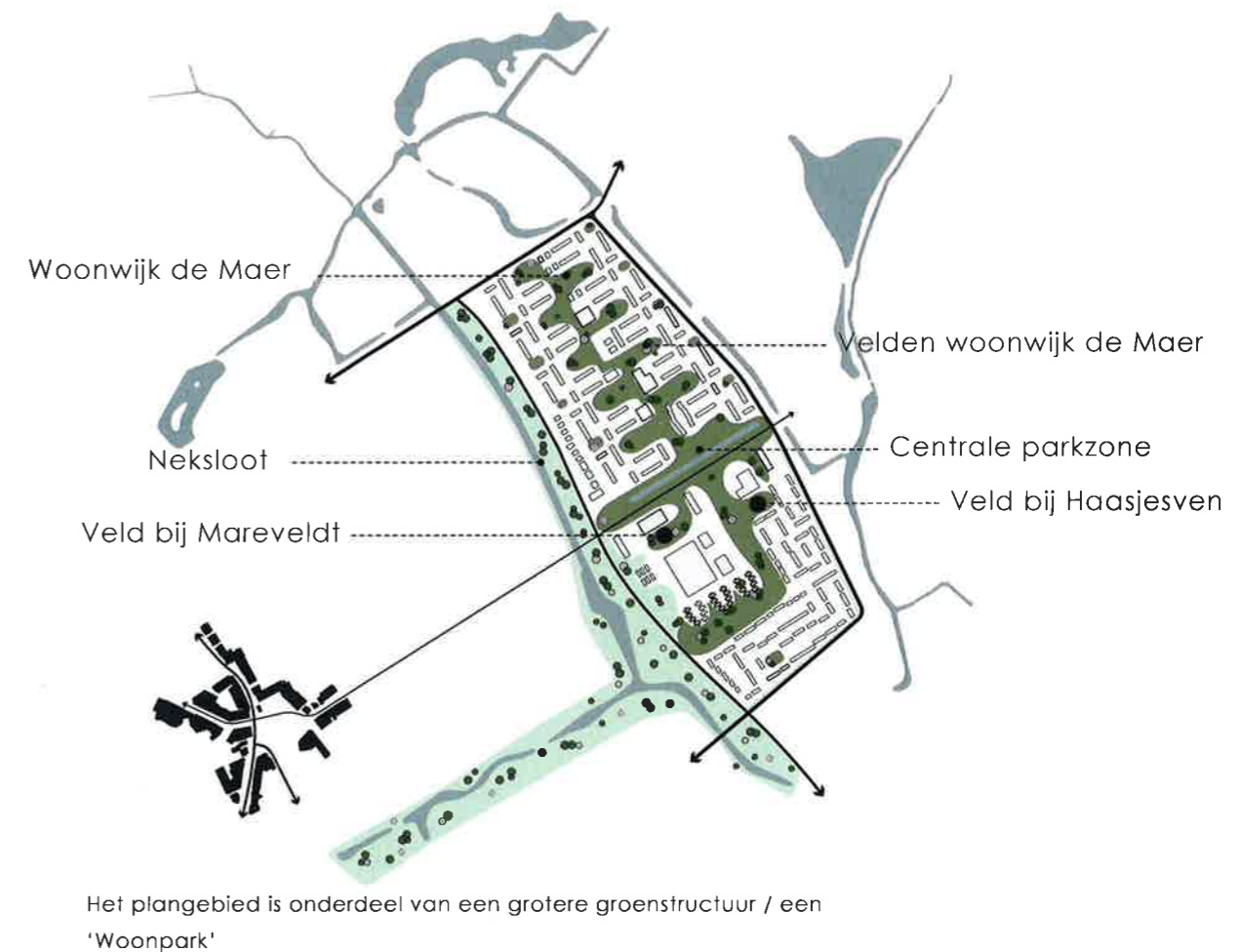
Om aan de eerste doelstelling te kunnen voldoen is gekozen twee velden niet te bebouwen en twee velden meer toegankelijk te maken. Delen van het park moeten worden heringericht om de ruimtelijke opbouw van het gehele park te verbeteren. Daarnaast moeten er nieuwe voetpaden worden aangelegd die zorgen voor een betere verbinding. Het park wordt daardoor meer een eenheid en kan beter worden gebruikt. Een eerste stap



De vier velden worden niet bebouwd.

is gezet met een herinrichtingsvoorstel voor het park te maken ten zuiden van de 24 nieuwe woningen.

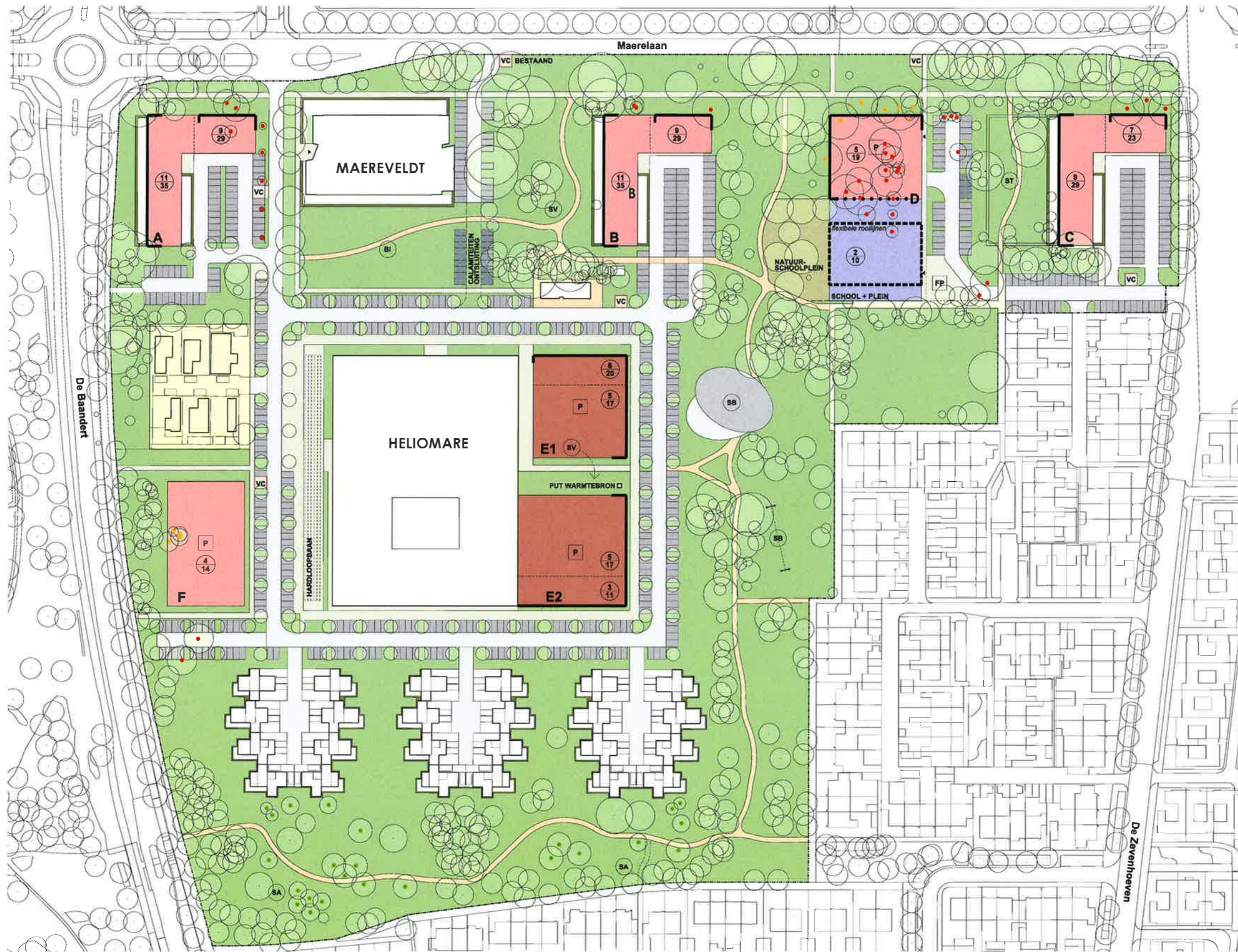
Het beeld van het groen in De Velst kan het best omschreven worden als een natuurlijk ingericht park. Concreet betekent dit dat het groen bij het onderhoud niet te veel wordt "aangeharkt" en dat de inrichting zich richt op een rijkdom aan flora en fauna. Er zijn en komen verschillende inheemse bomen in allerlei soorten en maten. Onder de bomen ligt een natuurlijk ogende beplanting die bestaat uit een kruidlaag (hoog gras), een struiklaag (lage en middelhoge struiken). Op sommige plekken wordt ook nieuw bosplantsoen (hogere beplanting) aangeplant.



Het plangebied is onderdeel van een grotere groenstructuur / een 'Woonpark'



Er is goed zicht op het groen vanuit de bestaande woningen. Dit groen wordt niet bebouwd.



- BOUWENVELOPPE**
- CONTOUREN BOUWVLAK WONEN
 - CONTOUREN BOUWVLAK SCHOOL INCLUSIEF FIETSPARKEREN
 - CONTOUREN BOUWVLAK WOONWAGENCENTRUM
 - CONTOUREN BOUWVLAK WONEN / VOORZIENINGEN
 - ROOILIJN VOORZIJDE
 - VOORZIJDE ALZIJDE GEBOUW ROOILIJN INDICATIE
 - FLEXIBELE GRENS CONTOUR BOUWVLAK
- OPENBARE RUIMTE**
- RIJWEG INDICATIE
 - PARKEERVAK INDICATIE
 - PARKEERVAK RESERVERING
 - TROTTOIR INDICATIE
 - PARKPAD INDICATIE
 - ECOLOGISCHE ZONE
 - ECOLOGISCHE ZONE/ SCHOOLPLEIN
 - PRIVATE TUIN INDICATIE
 - PRIVATE TUIN HEG INDICATIE
- BOOM**
- BOOM BESTAAND
 - BOOM VERVUJDEREN, HERPLANT
 - BOOM MOGELIJK TE BEHOUDEN
 - BOOM AANPLANT
- SYMBOLEN**
- SPEELPLEK BESTAAND
 - SPEELPLEK EVENTUEEL TE VERPLAATSEN
 - SPEELAANLEIDING
 - UITWERKING VIA BUURTKINITIATIEF
 - UITWERKING VIA SCHOOLTUIN
 - GESCHURFTE BALKENVERHOOGZENDING OORER BESOOIING GEWENS
 - FIETSPARKEREN BEZOER SCHOOL
 - VULCONTAINER INDICATIEF
 - MAXIMAAL AANTAL BOUWLAGEN / MAXIMALE BOUWHOOGTE
 - SCHEIDING BOUWVLAK MAXIMALE BOUWHOOGTE

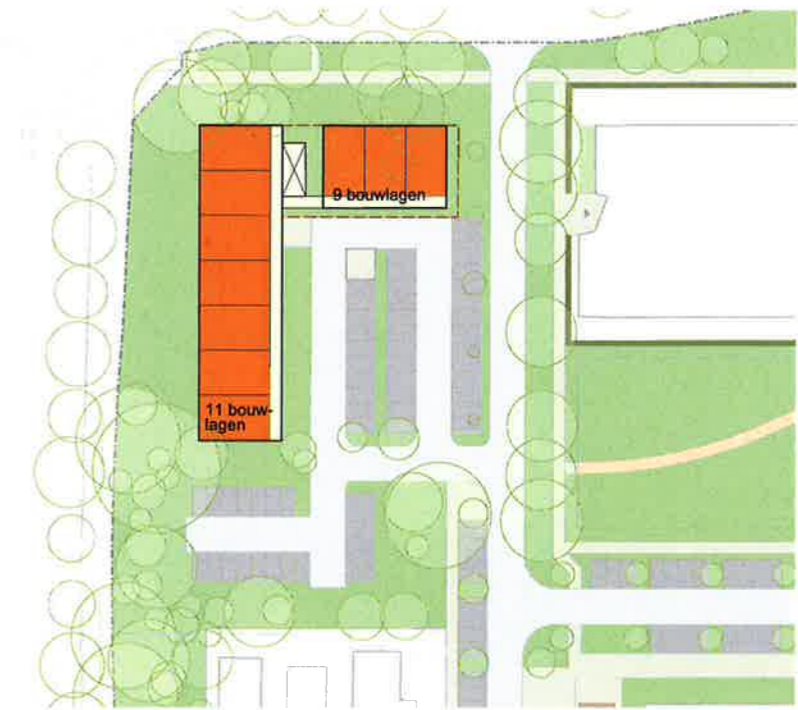
Plankaart stedenbouwkundig plan



7. VOORBEELDUITWERKINGEN

7.1 VOORBEELDUITWERKING PROJECTLOCATIE A

Bij de uitwerking van de projectlocatie A, zijn meerdere modellen onderzocht. Uit het onderzoek kwam naar voren dat het renoveren van het huidige gebouw in combinatie met het maken van een aanbouw de beste kansen biedt. De aanbouw staat aan de zijde van de Maerelaan omdat dit het beeld langs de Maerelaan versterkt en omdat de aanbouw kan worden gekoppeld aan de bestaande lift. Uit technisch onderzoek blijkt dat bij de renovatie van het huidige gebouw kan worden gekozen voor een optopping van twee bouwlagen. Bij een optopping is vanwege de windbelasting en de stabiliteit de aanbouw noodzakelijk. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het belangrijk dat de aanbouw lager blijft dan het hoofdgebouw. De aanbouw richt zich op de Maerelaan en is per definitie van een kleinere schaal en maat. Bij renovatie met optopping wordt het hoofdgebouw 11 bouwlagen en de aanbouw maximaal 9 bouwlagen. De aanbouw wordt een relatief rank gebouw met maximaal 3 appartementen op één bouwlaag. Het hoofdgebouw en de aanbouw worden "los" van elkaar gebouwd waarbij de tussenruimte wordt gebruikt voor een nieuwe verticale ontsluiting. In de huidige flat zitten 48 appartementen en 9 garages op de begane grond. De invulling van de begane grond vergt nader onderzoek. Indien de garages verdwijnen, kan worden gekeken naar een efficiëntere indeling van het parkeerterrein bij de flat.



Mogelijke uitwerking projectlocatie A



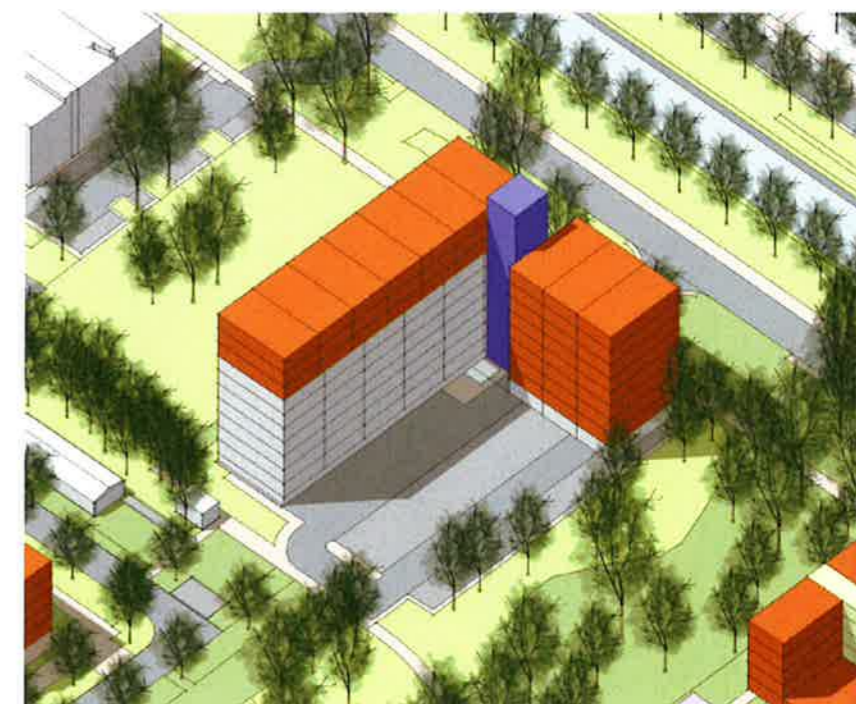
Mogelijke uitwerking projectlocatie A

7.2 VOORBEELDUITWERKING PROJECTLOCATIE B

De stedenbouwkundige opzet van projectlocatie B is identiek aan die van projectlocatie A.



Mogelijke uitwerking projectlocatie B



Mogelijke uitwerking projectlocatie B

7.3 VOORBEELDUITWERKING PROJECTLOCATIE C

Tijdens het ontwerpproces is een variant onderzocht. Dit naar aanleiding van opmerkingen in de klankbordgroep. De opmerkingen gingen over twee aspecten. Ten eerste het schaal-verschil tussen de verhoogde flat en de aangrenzende laagbouw. De laagbouw betreft hier de eengezinswoningen aan de Haasjesven. Het tweede aspect is de relatieve nabijheid en zichtbaarheid vanaf de eengezinswoningen aan de Breedweerlaan de Zevenhoeven. Men is ook bezorgd voor een te grootschalig beeld en voor de schaduwwerking. Hierbij werd aangegeven dat de schaduw situatie gaat veranderen in de avonden in het najaar en voorjaar. In de zomersituatie is er geen verschil. De variant betreft hier een renovatie van het hoofdgebouw zonder optopping en een lagere aanbouw met 7 bouwlagen. Deze variant heeft als voordeel dat er geen noemenswaardige schaduwwerking en hinder (volgens betrokken bewoners) optreedt en als nadeel dat er minder woningen kunnen worden gebouwd.

Inmiddels heeft de raad aangegeven dat de nadrukkelijke voorkeur uitgaat naar de onderzochte variant. Om die reden is voor projectlocatie C (flat 3) nu bepaald dat er geen optopping komt en dat de aanbouw uit maximaal 7 bouwlagen bestaat.



Mogelijke uitwerking projectlocatie C



Mogelijke uitwerking projectlocatie C

7.5 VOORBEELDUITWERKING PROJECTLOCATIES E1 EN E2

De uitkomst van het onderzoek voor projectlocatie E1 en E2 was dat de gebouwen moeten worden afgestemd op het hoofdgebouw van Heliomare en op elkaar. In de klankbordgroep zijn twee modellen voorgelegd: een model met een concentratie van woningen in de vorm van hoogbouw en een model waarin de woningen worden verspreid in de vorm van lineaire bebouwingsvormen. De voorkeur ging uit naar het model met de verspreide bebouwingsvormen. Hierbij is aangegeven dat aan de zijde van de 24 nieuwe eengezinswoningen het aanmerkelijk lager moet worden dan aan de zijde waar nu The Workout staat.

Het voorstel is maximaal 3 bouwlagen aan de zijde van de 24 woningen (E2) en oplopend tot maximaal 6 bouwlagen (E1) bij The Workout. Bij de 3 bouwlagen wordt wel uitgegaan van hogere plafonddoogten bij functies anders dan wonen. Bij de uitwerking is een begeleidende bebouwing langs het park denkbaar zolang de entree van Heliomare goed bereikbaar blijft. De plint van het gebouw die grenst aan de openbare ruimte krijgt bij voorkeur een publieke functie met een open en uitnodigende gevel.

Bij de projectlocatie E2 wordt gedacht huurwoningen te realiseren. Heliomare denkt daarbij aan een "beschermd

wonen" project. Voor de naastgelegen locatie (E1) lag eerst de optie huurwoningen voor de hand. Vanwege de wens om op deze locatie ondergronds parkeren te realiseren komt nu de optie koop in beeld. Uiteindelijk zal een eventuele herontwikkeling van E1 moeten aansluiten bij de wensen van de eigenaar, maar ook de gebruiker van het huidige gebouw.

VOORBEELDUITWERKING 1



Mogelijke uitwerking projectlocatie E1 en E2. Voorbeeld 1

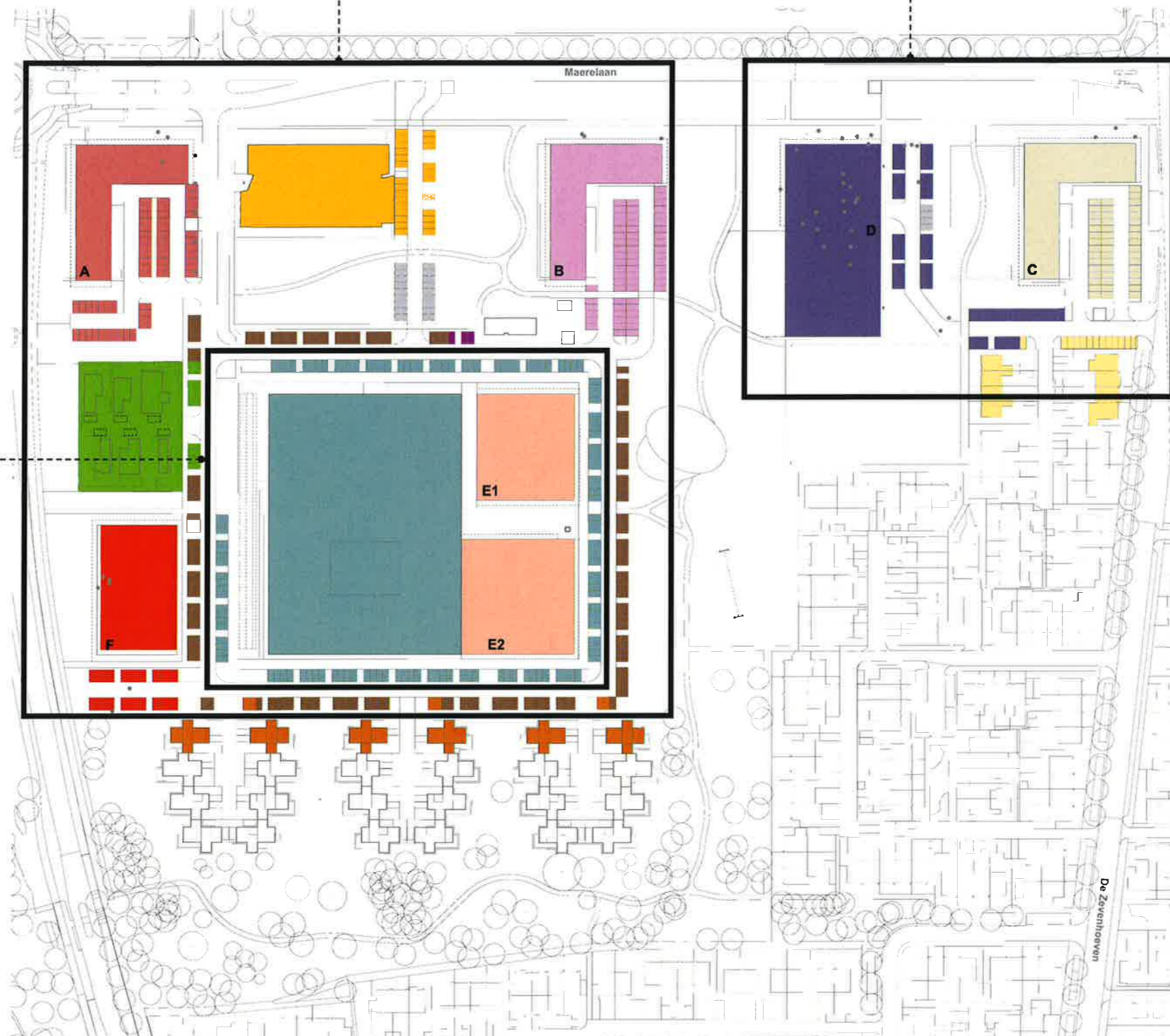


Mogelijke uitwerking projectlocatie E1 en E2. Voorbeeld 1

gebied A1 ten westen van het park

gebied B ten oosten van het park

gebied A2 binnenring Heliomare



Parkeersituatie

LEGENDA

GEBIED A1

- 57PP PROJECTLOCATIE A
- 62PP PROJECTLOCATIE B
- 26PP MAEREVELDT
- 10PP WOONWAGENS
6PP OP EIGEN TERREIN
- 0PP PROJECTLOCATIE E1+E2
- 24PP PROJECTLOCATIE F
- 6PP 24 WONINGEN
- 124PP BUITENRING HELIOMARE
opvang parkeren
projectlocaties A, B, E en F
- 20PP RESERVERING
- 3PP MINDER VALIDE

GEBIED A2

- 131PP BINNENRING HELIOMARE

GEBIED B

- 13PP HAASJESVEN
- 47PP PROJECTLOCATIE C
- 54PP PROJECTLOCATIE D
- 4PP RESERVERING