



Aanvullend Programma van Eisen

Ontwikkeling de Velst - Kavel D en F

CONCEPT Oktober 2024

Inhoud

1. Introductie	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Opgave	3
1.3 Beleidskaders	3
2. Plangebied.....	5
2.1 Geschiedenis van het plangebied	6
2.2 Plangebied.....	8
2.3 Ruimtelijke context	9
3. Algemene ruimtelijke uitgangspunten	10
3.1 Landschap en openbare ruimte	10
3.3 Leefomgeving.....	13
4. Beeldkwaliteit per plangebied	14
4.1 Projectlocatie D	14
4.2 Projectlocatie F.....	23

1. Introductie

1.1 Inleiding

De gemeente Heemskerk heeft de Velst aangewezen als verdichtingslocatie. Heemskerk kent een grote woningbouwopgave en wil met de verdichting van de Velst een bijdrage leveren aan het vergroten van haar woningvoorraad.

Om het proces te versnellen heeft de gemeente besloten dat zij de ontwikkeling van het openbare gebied, binnen de gestelde kaders en grenzen, overlaat aan de marktpartijen. De rol van de gemeente is coördinerend en toetsend. De gemeente toetst de plannen en bewaakt de voortgang.

Het stedenbouwkundig plan De Velst (2022) en het bestemmingsplan De Velst III (2023) bieden kaders voor de ontwikkeling van het plangebied. De gemeente voorziet echter nog een aantal aanvullende kaders, onder andere bij het ontwerpen van de openbare ruimte. Dit programma van eisen (PVE) is opgesteld om aanvullende kaders te bieden en kan verduidelijkend werken. Het document omvat de (technische) eisen en randvoorwaarden op onder andere het gebied van ruimtelijke inpassing, natuur et cetera die samen met eerder vastgestelde stukken, zoals het stedenbouwkundig plan, onderdeel uitmaken van de leidraad voor de partnerselectieprocedure.

1.2 Opgave

De opgave in het plangebied is om bouwlocatie D en F te ontwikkelen naar een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving met daarbij op locatie D ruimte voor een maatschappelijke voorziening in de vorm van respectievelijk een basisschool met en kinderopvang. Een goede balans is belangrijk, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan bestemmingsplan. Op locatie F komen woningen. Het PVE is een aanvulling op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Dit PVE helpt de ontwerper bij deze opgave.

1.3 Beleidskaders

De vigerende beleidskaders van de gemeente Heemskerk vormen de basis van dit PVE. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn leidend. Het PVE helpt in het maken van ontwerpkeuzes, bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte rond de ontwikkellocaties.

Ruimtelijke plannen:

- De Velst – deel 3 bestemmingsplan, vastgesteld 2024-03-11
- Bijlage [vb_NL.IMRO.0396.BPdevelst32022-OH01.pdf](#) (ruimtelijkeplannen.nl)

Belangrijke gemeentelijke beleidskaders zijn onder andere:

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk
- Coalitieakkoord Heemskerk 2022-2026, *Kansen Pakken!*
- Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk *‘Een thuis voor iedereen’*¹
- Verkeers- en vervoersplan Heemskerk 2017²

¹ Een actualisatie van de Woonvisie Beverwijk – Heemskerk is in voorbereiding. In het kader van breder woonbeleid wordt een doelgroepenverordening voorbereid. Als het nieuwe beleid van invloed is op de ontwikkeling van locatie D & F dan treedt de gemeente daarover in overleg met de ontwikkelaar.

² Een actualisatie van het verkeers- en vervoersplan Heemskerk is in voorbereiding met een programma Mobiliteit. Het uitgangspunt is dat het bestaand beleid wordt voortgezet. Als wijzingen in het beleid van invloed zijn op de ontwikkeling van locatie D & F dan treedt de gemeente daarover in overleg met de ontwikkelaar.

- Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017. Daaronder vallen de Technische Richtlijnen parkeren Heemskerk
- Programma laadinfrastructuur 2023
- Groenbeleidsplan 2019
- Klimaatadaptatieplan 2021-2026
- Programma water- en riolering 2023
- Beleidsplan Sociaal Domein 2020-2023 Heemskerk, *'Naast elkaar, met elkaar, voor elkaar'*
- Herziene beleidsplan Sport en Bewegen 'Heel Heemskerk beweegt II' 2024 en verder
- Cultuurvisie 2021-2024 Heemskerk, *'Levendig en Karakteristiek Heemskerk'*

Naast beleidskaders van gemeente Heemskerk zijn er kaders van o.a. de Omgevingsdienst IJmond, HHNK, de provincie Noord Holland en de MRA (Convenant Duurzame en toekomstbestendige woningbouw) Greendeal convenant houtbouw. VRK beleid toegankelijkheid.

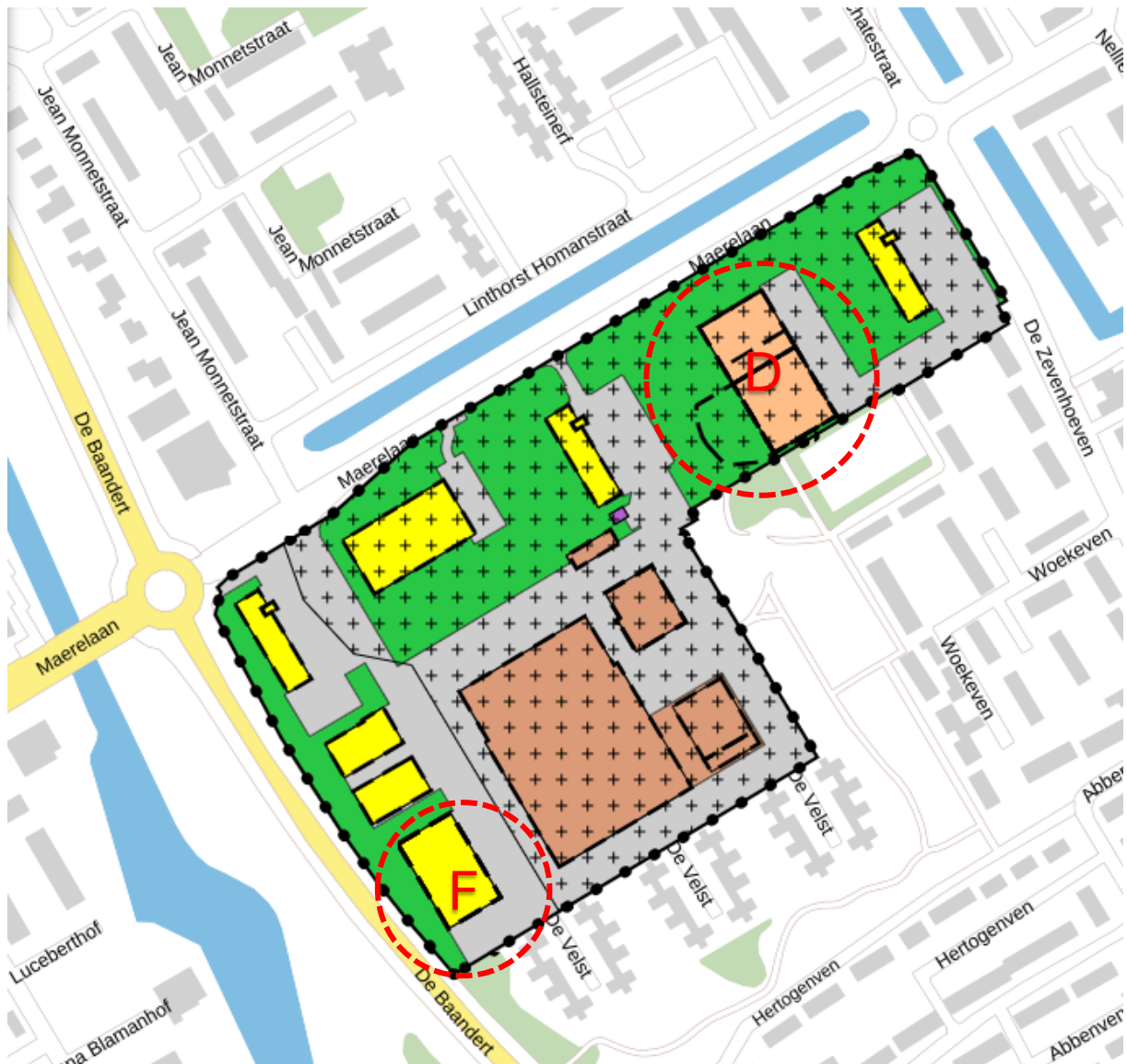
Richtlijnen Openbare ruimte

Er zijn richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld in het document 'Landschappelijke uitgangspunten openbare inrichting de Velst'. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de LIOR van de gemeente Heemskerk, maar specifiek vertaald naar de De Velst.

2. Plangebied

Er zijn twee projectlocaties die worden ontwikkeld. Deze locaties zijn ook bekend als locatie D en locatie F. Op locatie D kan een basisschool en een woningbouwontwikkeling plaatsvinden. Op locatie F kan een appartementengebouw worden gerealiseerd.

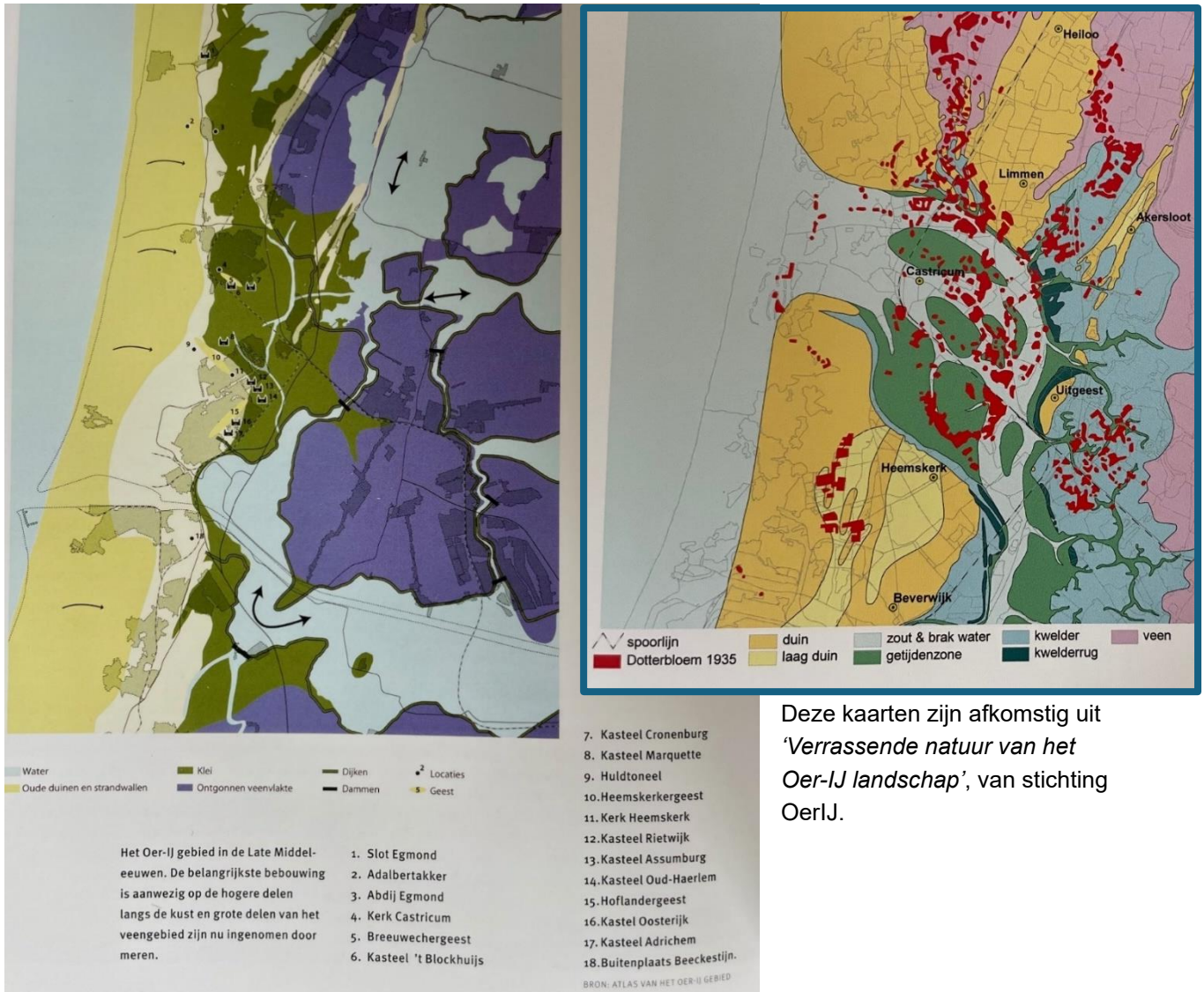
Het plangebied kent een rijke geschiedenis waarin verschillende ontwerpen de revue zijn gepasseerd en waarbij veel geparticipeerd is met de omgeving. Het stedenbouwkundig plan is gemaakt door RRog Stedenbouw en Landschap, een deel van dit plan heeft geleid tot het huidige omgevingsplan.



Figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan. Bron: Omgevingsloket

2.1 Geschiedenis van het plangebied

Op de locatie van de Velst heeft het OerIJ gestroomd als stromend water. De ondergrond is voornamelijk zoet. Het OerIJ bracht namelijk zoet water met zich mee. Er ontstonden dan ook gunstige omstandigheden voor allerlei planten die van kalkrijk en zoet water houden. De dotterbloem is daar een voorbeeld van.



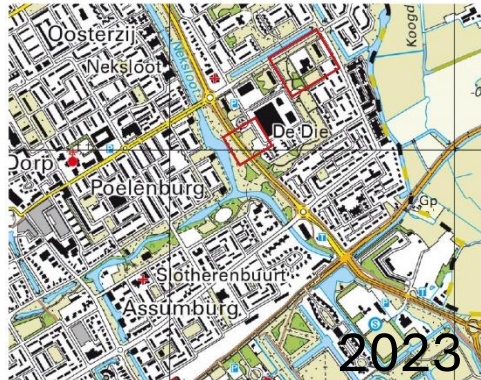
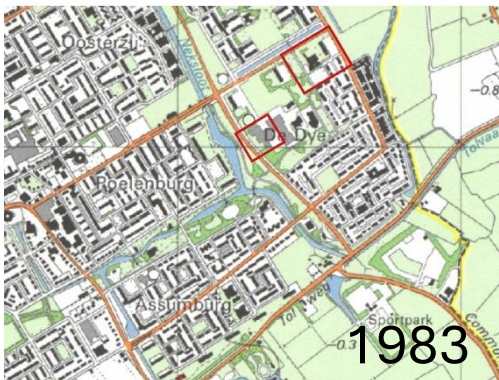
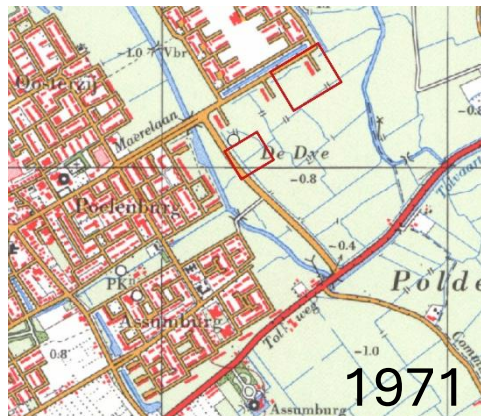
Heemskerk is van oudsher een klein tuindersdorp met lintbebouwing, waarbij de kerk het middelpunt vormt. Het dorp ligt op vruchtbare vaaggronden, tussen de duinen in het westen en de kleigronden in het oosten. Het plangebied, in rood op de kaart, is gelegen op kleigrond.

Tot de jaren zestig ontwikkelde Heemskerk zich met lintvormige structuren leidend naar het centrum rondom de kerk. Ook behield het dorp haar agrarisch karakter tot 1960, rondom die tijd speelde de industriële ontwikkeling van de IJmond (Hoogovens, Cemij, MEKOG, Stork-Werkspoor) een grote rol in de uitbreidingswijken van Heemskerk. De nieuwbouw wijken werden in de jaren 60 opgebouwd met ideeën gericht op licht, lucht en ruimte, met een gelijkmatige verdeling van woningen over de wijk. De hoogbouwflats in het plangebied van De Velst aan de Maerelaan zijn hier onderdeel van.

De bebouwing die rond de jaren '80 is gebouwd zette in op een compacte gemeente, met als doel gezinnen met een bovenmodaal inkomen voor de gemeente te behouden. Hierdoor werd ingezet op de kwaliteit van de stedenbouw en architectuur. Particulier eigendom nam in die tijd toe.

Destijds stond op de locatie die we nu kennen als locatie F een groot schoolgebouw staan voor voortgezet onderwijs. En op locatie D stond toen al de huidige basisschool.

Het grote schoolgebouw voor middelbaar onderwijs is gesloopt. Daarmee is locatie F sinds het jaar 2011 vrij van bebouwing. Afgelopen jaren is deze locatie wel meerdermaal ingezet als aanrijroute en als bouwplaatsinrichting. In de jaren 2010-20 is hier een nieuw schoolgebouw voor Heliomare gerealiseerd en ten zuiden daarvan grondgebonden woningen in het koopsegment.



2.2 Plangebied



Figuur 2. Voorzieningenkaart - Omgevingsvisie Ruimtelijke analyse (blz 70)



Figuur 2.1 *Eigendommenkaart*

2.3 Ruimtelijke context

2.3.1 Omliggende wijken

De Velst wordt omringt met buurten die voornamelijk bestaan uit grondgebonden woningen. In de jaren 60 zijn in het noorden van de Velst veel grondgebonden woningen gebouwd, met aan de Maerelaan 3 solitair geplaatste hoge flatgebouwen voor de sociale huur. De Maere sloot is toen als een strakke lijn vormgegeven om de connectie met de kerktoren van het centrum te benadrukken, maar vormt ook een splitsing tussen de flatgebouwen en de grondgebonden woningen. De woningen aan de Zevenhoeven zijn gelijktijdig geplaatst met de basisschool de Zevenhoeven in de jaren '80 en vormen daardoor een hechte buurt. Door de aanwezigheid van de brede hoofdgroen structuurstrook door de wijk de Die is er een visuele tweedeling.

2.3.2 Natuur, landschap en watersysteem

De Velst is een 'natuurlijke woonomgeving'. Waarbij de groenstructuur een drager is. De hoofdgroenstructuur loopt letterlijk door het plangebied en de wijk 'de Die' wordt omrand door provinciaal bijzonder landschap (weidevogelgebied tussen Heemskerk en Uitgeest) en een hoofdgroenstructuurstrook langs de Baandert.



Figuur 2.3

Het projectplan ligt naast de woonstraat de Zevenhoeven, waar we de groene dragers willen versterken en de wens ligt meer oppervlaktewater in het plangebied zichtbaar te maken.

Ook binnen het plangebied zien we door de klei ondergrond, dat er veel overlast wordt ervaren van ongewenst water. De doorlaatbaarheid van de ondergrond is niet hoog en de grondwaterstand staat vrij hoog. Binnen de hoofdgroenstructuur die door de Velst heen loopt is een wadistructuur aanwezig deze zou uitgebreid kunnen worden naast locatie D. We moedigen aan om de natuurspeelplek te combineren met de aanleg van een wadi, zodat opslag van water en spel met water samen komen. De paden rondom de speelplek dienen goed begaanbaar te zijn na een regenbui.

3. Algemene ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Landschap en openbare ruimte

3.1.1 *Natuur en (semi) openbaar groen*

Aan de randen en binnen de projectgrenzen staan enkele imposante bomen. De bomen vertegenwoordigen een grote ecologische en karakteristieke waarde. Niet alle (grote) bomen zijn even vitaal. Bij de planuitwerking zal de status van de bomen nader moeten worden onderzocht om te bezien of en hoe ze in de bouwontwikkeling een plek kunnen krijgen.

Het plangebied ligt binnen de hoofdgroenstructuur van de gemeente. Daarmee is het plangebied een schakel in een groter groen netwerk van Heemskerk en het buitengebied, als een doorlopend openbaar landschap. Het ontwerp voor de openbare ruimte houdt niet op bij de plangrens. Belangrijk is de omliggende wijken te betrekken bij de inrichting zodat er een samenhangend en kwalitatief gebied ontstaat. Uitgangspunt voor dit doorlopende landschap is minimale verharding, groen tot aan de gevel en volle grond.

Op hoger schaalniveau is van groot belang het handhaven en versterken van de doorgaande groen/natuurverbinding. De ontwikkeling moet ook waarde hebben voor de bestaande omgeving.

In de openbare ruimte is ruimte voor speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken voor de jeugd. Openbare ruimte moet kwalitatief goed zijn. De openbare ruimte is een natuurlijke omgeving met slingerende wandelpaden.

Bestaande volwassen bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden. Nader onderzoek is nodig om te bepalen wat de kwaliteit van de bomen is en in hoeverre ze behouden kunnen worden. Wanneer kap nodig is voor de ontwikkeling geldt er een compensatieplicht.

Ontwerpopgaven:

- Landschaps- en vastgoedontwikkeling zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het nieuwe woonmilieu bestaat uit een openbaar doorlopend landschap, goed verbonden met bestaande routes.
- De nieuw ingerichte openbare ruimte binnen het plangebied is een natuurlijke woonomgeving, waarbij de hoofdgroenstructuur een drager is. De omgeving is voor zowel de nieuwe bewoners als de bestaande buurt te gebruiken.
- Voorstellen voor een nieuwe inrichting en gebruik van de natuurlijke woonomgeving zullen getoetst worden aan de ecologische waarden. Via ruimte geven aan biodiversiteit ontstaan in De Velst kansen voor een goed leefklimaat voor flora en fauna, bewoners en gebruikers. Er komt daarmee een natuurlijk openbaargebied waar onder andere diverse vogels, kleine zoogdieren en amfibieën kunnen leven.
- Aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek moeten worden overgenomen in het ontwerp;

3.1.2 *Water*

Belangrijkste eisen voor het omgaan met water bij (ver-)nieuwbouw en herstructurering:

- Vuilwater wordt op het perceel gescheiden van hemelwater en verwerkt met een eigen leiding. Het vuilwater wordt aangeboden op de grens tussen perceel en openbaar gebied.
- Hemelwater mag niet afstromen naar openbaar gebied. Er dient een hemelwaterberging op eigen perceel gerealiseerd te worden.
- De hemelwaterberging heeft minimaal de capaciteit om een bui van 70 mm op te vangen die op het verhardings- en dakoppervlak van het perceel valt.
- De bebouwing op het perceel is afgestemd op de lokale grondwaterstand.



Figuur 3.. Bouw rainproof (bron: Amsterdam Rainproof), afbeelding ter inspiratie.

3.1.3 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is in deze tijd en in dit gebied een belangrijk uitgangspunt. Wateroverlast, droogte en hittestress moeten worden voorkomen. Zo moet worden voorzien in voldoende (open) waterberging om verslechtering van het watersysteem te voorkomen. Wateroverlast dient voorkomen te worden door de vertraagde afvoer van hemelwater bij een hevige bui en hemelwater dient zo veel mogelijk geïnfiltreerd te worden in de bodem i.p.v. afgevoerd te worden via het riool.

Ontwerpopgave:

- Ontwikkel klimaat adaptief door minimalisatie van verharding en het behoud en/of toevoegen van groen, bomen, schaduw en water(berging).

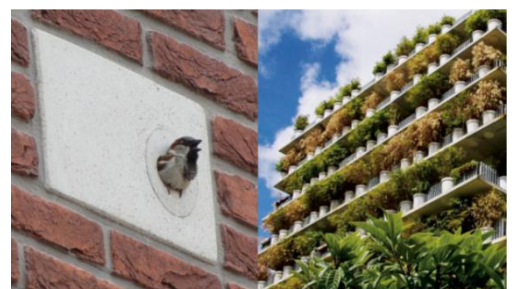
3.1.4 Biodiversiteit

Door meer soortenrijkdom toe te voegen en natuurinclusief te bouwen en in te richten, kan dit gebied (nog meer) vogels, vleermuizen, vlinders, bijen en kleine zoogdieren zoals egels huisvesten.

Ontwerpopgave:

Bouw natuurinclusief en bevorder de soortenrijkdom. In de bijlage is de ecologische quickscan opgenomen, waarin richtlijnen en aanbevelingen voor natuurinclusief bouwen zijn opgenomen.

Foto 1 Natuurinclusief bouwen



3.2 Voorzieningen

3.2.1 *Bereikbaarheid en parkeren*

Het gebied wordt optimaal verweven met wandel- en fietsroutes. Het is wenselijk om de diverse wandelverbindingen door de Velst te versterken binnen de projectgrenzen van locatie D en F.

We willen in locatie D het wandelen en fietsen promoten en het gebruik van de auto uit het plangebied weren.

Ontwerpopgave:

- Aandacht voor inclusiviteit, toegankelijkheid en ontmoeten.
- Aandacht voor veiligheid van de schoolgaande kinderen nabij het parkeren van de appartementen bij locatie D.
- Aandacht voor voldoende fietsparkeermogelijkheden nabij de basisschool (locatie D).
- Een kiss en ride plek voor de basisschool wordt ontmoedigd (locatie D). In de buurt zijn voldoende parkeerplekken, de ontsluiting naar de school moet aantrekkelijk gemaakt worden om te lopen (mogelijk kan de basisschool meerzijdig benaderd worden).
- Autoparkeervakken worden, indien toegepast in de openbare ruimte, expliciet uitgevoerd in grastegels.

Voor de kwantitatieve parkeeropgave zijn de regels uit het bestemmingsplan van toepassing.

3.2.2 *Afvalcontainers*

Appartementen

Huishoudelijk afval wordt gelegeerd in opdracht van de gemeente door de inzameldienst NV HVC.

Appartementen worden standaard aangesloten op een ondergrondse container voor huishoudelijk rest afval (HHA), met een maximale loopafstand van ca 250m. Voor het bevorderen van gescheiden afval worden grondstoffen dicht(er)bij ingezameld.

Grondstoffen zijn oud papier en karton (OPK), verpakkingen van plastic, blik en drinkpakken (PBD). OPK en PBD worden in de gemeente ingezameld via ondergrondse containers nabij appartementen. Resten in van groente, fruit en etenswaren (GFE) worden dicht bij de appartementen ingezameld, via bovengrondse cocons nabij de entree van appartementencomplexen. Per ondergrondse container wordt ongeveer rekening gehouden met 75-150 woon huis aansluitingen.

Binnen de Velst zullen in samenspraak met de inzameldienst plekken aangewezen worden voor het inzamelen van huishoudelijk afval.

Basisschool/ buitenschoolse opvang

Afval afkomstig van scholen (maatschappelijk of commercieel) valt niet onder de wettelijke verplichting van de gemeente. De scholen dienen zelf een contract af te sluiten voor hun afval. Wel dient er rekening gehouden te worden in de omgeving met een inzamelplek voor de inzameldienst gecontracteerd met de school.

3.3 Leefomgeving

3.3.1 *Architectuur en materiaalgebruik*

De architectuur van de gebouwen en opbouw van de volumes versterken het karakter van het landschap. Het gebied wordt niet onderbroken door erfafscheidingen. De gebouwen staan in een open landschap. De gebouwen hebben rijke gevels en levendige plinten, ze zijn inspirerend voor voetgangers en niet overprikkelend voor het autoverkeer aan de kant van de Baandert of Maerelaan.

Materiaalgebruik is duurzaam (of zelfs circulair) en heeft een zachte uitstraling. Materiaal en detaillering ogen niet hard en glad, maar organisch en met relief. Gezocht dient te worden naar een passend geheel met de gebouwde nieuwbouw in het plangebied van De Velst. De voorkeur voor klimaatadaptief, natuurinclusief en duurzaam (circulair) komt terug in het ontwerp en de uitstraling van het gebouw. Houtbouw heeft de voorkeur.

3.3.2 *Energietransitie*

De nieuwe appartementen en het nieuwe schoolgebouw hebben een aansluiting nodig op het stroomnet. De huidige trafohuisjes in het plangebied hebben onvoldoende capaciteit. Ten behoeve van beide locaties moet één trafohuisje worden bijgebouwd. Een trafohuisje dient geïntegreerd te worden in het ontwerp. De locatie van het trafohuisje mag zowel binnen het nieuwe gebouw als buiten het gebouw zijn gesitueerd, als het maar onderdeel uitmaakt van het ontwerp. Het ontwerp, de omvang en locatie van het trafohuisje moeten door de ontwikkelende partij in overleg met Liander worden bepaald.

3.3.3 *Programma*

Het kwalitatief programma is vastgelegd in het bestemmingsplan.

4. Beeldkwaliteit per plangebied

Het ontwikkelingsgebied wordt opgedeeld in twee bouwblokken, D en F. Beide bouwblokken hebben andere functies, eigenschappen en karakteristieken. Het beeld van de openbare ruimte dient aan te sluiten op de direct ontsloten wijken. Dit beeldkwaliteitsplan stelt eisen aan de materialisatie, functies en kwaliteitseisen per gebied.

4.1 Projectlocatie D

De projectlocatie D bestaat uit twee projecten: een woongebouw en een school. Omdat de beide gebouwen toebehoren aan één bouwcluster is afstemming tussen de beide gebouwen vereist. Projectlocatie D oogt in het ontwerp en uitstraling als één ontwikkeling, maar mag in fasering worden losgekoppeld.



Figuur 4 Grenzen te ontwikkelen openbare gebied locatie D

4.1.1 Uitgangspunten projectlocatie D

Bij projectlocatie D zijn meerdere indelingen voor de locatie mogelijk. Het bestemmingsplan geeft hiervoor de kaders weer. In ieder geval wordt de school aan de kant van Haasjesven gesitueerd. De woningen komen aan de kant van de Maerelaan. Het woongebouw aan de Maerelaan kan de schaal en maat aannemen van het gebouw 't Maereveldt dat op eenzelfde positie staat. De maximale bouwhoogte wordt 5 bouwlagen. De school wordt in 2 bouwlagen gerealiseerd.

Op deze projectlocatie is ondergronds of half verdiept parkeren verplicht. De voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren. Een deel van het schoolplein ligt direct rond de school en een deel van het schoolplein ligt in de vorm van een groene buitenruimte in de hoofdgroenstructuur.

Gezien de wens om een groene verbinding tussen het veld Haasjesven en de groenzone langs de Maerelaan te realiseren schuift de contour van de bouwlocatie terug tot aan het huidige pad. Het streven is om zo veel mogelijk bomen te behouden. Er wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan.



Mogelijke uitwerking projectlocatie D met woningen en schoolgebouw. Half verdiept of ondergrond parkeren. Voorbeeld 1



Mogelijke uitwerking projectlocatie D met woningen en schoolgebouw. Parkeren op maaiveld. Voorbeeld 2



Mogelijke uitwerking projectlocatie D. Voorbeeld 1



Mogelijke uitwerking projectlocatie D. Voorbeeld 2

4.1.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitdagingen

- Geluidsbelasting van spelende kinderen op de gevel van de appartementen
- Zonzijde gebruiken voor balkons of loggia's west- en zuidzijde.
- Zicht vanuit ramen minimaal 3 bomen zichtbaar en beeld dient rustgevend te zijn (bij voorkeur geen uitzicht over een parkeerplaats).
- Duidelijke entree, stijglijnen van de bebouwing aan laten sluiten op de padenstructuur. Zorg voor een fijne binnenkomst (niet te hoog of te smal en beschut van wind en regen).
- De begane grond aansluiten op het openbaar gebied om zo te zorgen voor voldoende sociale controle en het toevoegen van meer herkenbaarheid en identiteit.
- Wonen in het groen is het hoofdthema. Laat de bebouwing aansluiten op het openbaar groen en zorg voor meer biodiversiteit (plekken voor planten en dieren) in en rondom de gevel en daken.
- Gepast bouwen (naar programma, het liefst een gemengd of flexibel programma).
- Zorg ervoor dat de bestaande en nieuwbouw elkaar versterkt. De nieuwbouw krijgt een eigen identiteit en de functies binnen het gebied de Velst blijven herkenbaar.
- Zorg voor voldoende ruimte voor ontmoeting en sociale interactie met een voor dit gebied geschikte maat (keuze waar plaats je de hoofdentree en hoe worden buitenruimten uitgevoerd).
- Zorg voor een mogelijkheid tot laagdrempelige sociale interactie, zodat burens elkaar ontmoeten (verkeersruimten, gedeelde ruimten, hoofdentree, berging, etc. Maar ook kan gedacht worden interactie met de gebruikers van de scholen).
- Zorg voor een fijn microklimaat in en rondom het gebouw (plekken die vrij zijn van wind, hitte, geluid)
- Zorg voor een gevoel van controle voor de gebruikers van het gebouw (sociaal en veiligheid).

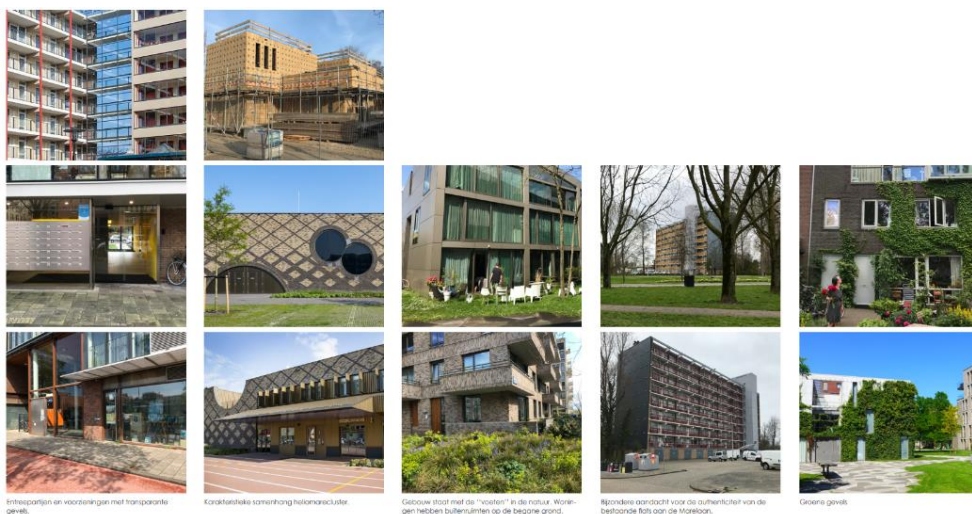
Voor het algemeen belang is dat de bebouwing voorzien is van energiezuinige klimaatinstallaties, onderhoudsarme materialen en duurzame technieken. En dat er nagedacht is over klimaat adaptief, natuurinclusief en passief bouwen, bijv. waterberging op daken of onder het perceel, gasloos bouwen en mogelijk aansluiting (voor de toekomst) op een energie hub en warmtenet.

4.1.3 Materialiseren van de gebouwen

Het uitgangspunt is om te kiezen voor natuurlijke materialen en terughoudende kleurstellingen zoals een spectrum van warm grijs tot beige en bruine tinten. Naast metselwerk is het mogelijk om verkleurend hout toe te passen. Goed gekozen houtachtige materialen dragen ook bij aan een natuurlijke inpassing van de bebouwing. Houtbouw heeft de voorkeur.



Figuur 3. Globale inrichting plangebied.



Palet in kleuren, bijvoorbeeld metselwerk van gesinterde / gekleurde bakstenen met een natuurlijke kleurstelling.

Figuur 6. Kleurenpalet uit het stedenbouwkundig plan door RROG



Foto 2 Huidige situatie ontsluiting Locatie D (bron: Google Maps)

4.1.4 Uitgangspunten openbare inrichting Locatie D

Specifieke inrichtingseisen

Een verkeersveilige inrichting voor schoolgaande kinderen is uitgangspunt voor de inrichting nabij het schoolgebouw. De voetganger en fietser hebben voorrang op gemotoriseerd verkeer.

- Geen Kiss en Ride
- Parkeren tegengaan van ouders die kinderen brengen nabij school.
- Geen voetpad voor schoolgaande kinderen voorlangs de parkeergarage van het nieuwe appartementencomplex.
- Rekening houden met de locatie van het fietsparkeren. Zorg voor een veilige aanfietsroute voor scholieren. Ook in combinatie met uitdraaiend autoverkeer.
- Toegangsweg richting schoolgebouw en appartementen, zie schetstekening ter inspiratie.

Onderdeel	Uitgangspunt
Verkeer	Geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Maerelaan.
Inrichting	Geen Kiss & Ride voorzieningen.
Inrichting	Haasjesven vergroenen. Bomen en beplanting aan weerszijde van weg.
Parkeren	Geen parkeervoorzieningen op de Haasjesven.
Parkeren	Vervallen parkeervakken Haasjesven compenseren op Zevenhoeven en Parkeerterrein bestaande aangrenzende appartementencomplex.
Inrichting	Wegaansluiting Haasjesven op parkeerterrein van het aangrenzende appartementencomplex verdwijnt. Nieuwe gemengde aansluiting op de Zevenhoeven.
Gebouw	Verdiept of half verdiept parkeren onder de nieuwe bebouwing.
Inrichting	Geen kruisend verkeer in de openbare ruimte binnen vijf meter na uitrijden van de ondergrondse parkeerkelder.
Inrichting	Maak hinderlijk parkeren en stoppen op de Haasjesven onaantrekkelijk, ook voor pakketbezorgers en leveranciers.
Algemeen	Integraal ontwerp ontwikkelgebied en inrichting openbare ruimte Haasjesven, conform de vastgestelde randvoorwaarden van de gemeente.
Inrichting	Aansluiting parkeergarage bij voorkeur in verlengde van rijweg Haasjesven.
Inrichting	Ter hoogte van aansluiting achterplein/garageboxen Haasjesven een overgangsconstructie van erftoegangsweg (30 km/u) naar woonerf (15 km/u).
Inrichting	Gebied voor ontwikkellocatie D inrichten als verblijfsgebied langzaam verkeer of bij voorkeur geen gemotoriseerd verkeer. Gebied aangegeven op principeschets.
Inrichting	Bij voorkeur hoofdtoegang appartementencomplex voor voetgangers aansluiten op verblijfsgebied langzaam verkeer (Haasjesven). Niet aansluiten op Maerelaan.
Inrichting	In het stedenbouwkundig plan zijn de parkeerplaatsen gesitueerd voor de entree van appartementengebouw D, bij voorkeur verplaatsen parkeerterrein aangrenzende bestaande flat.
Voorzieningen	Voldoende fietsvoorzieningen voor zowel gewone fietsen als bakfietsen zo dicht mogelijk bij de ingang van de school.

In het stedenbouwkundig plan is een voorzet gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte. Zo is er nagedacht over een mogelijke situering van de entree van het gebouw, de ligging van parkeerplaatsen en bomen, paden en wegen. Deze voorzet moet worden geëvolueerd naar een definitief ontwerp. De inrichting van de openbare ruimte moet integraal met het ontwerp van het gebouw worden vormgegeven. Het ontwerp van het gebouw kan aanleiding geven om de inrichting van de openbare ruimte aan te passen. Er zijn in de specifieke inrichtingseisen ideeën meegegeven om de openbare ruimte verder te ontwerpen. De ontwerper van de ontwikkelaar gebruikt deze specifieke eisen om een inrichtingsplan te ontwerpen. Dat proces wordt samen met de gemeente vormgegeven.



Figuur 6

Uitleg:

1. Inrit voor Maerelaan flat verleggen
2. Inrit naar de bouwvlek D versmallen.
3. Langsparkeren introduceren aan de Zevenhoeven en aan de Abbenven.
4. Voor de school een plein realiseren met fietsparkeren. De voetganger is hier het belangrijkste.
5. Een parkeercluster realiseren voor bezoekers van vlek D en evt. enkele leerkrachten.
6. De vuilcontainers aan de Zevenhoeven plaatsen, deze kunnen niet geleegd worden binnen het plangebied.
7. De looplijnen richting schoolplein versterken.

4.1.5 Materialisering van de buitenruimte

Blok D is direct ontsloten met de Zevenhoeven. De materialisatie van zowel ontsluitingsweg 'de Haasjesven' als het openbare gebied rondom de nieuwbouw dienen conform het volgende te worden uitgewerkt:



Figuur 7

Materialisatie Blok D – de Velst		
Onderdeel	Type en formaat materiaal	Kleur materiaal
Rijbaan	n.t.b.	n.t.b.
Trottoirs	n.t.b.	n.t.b.
Wandelpaden park	n.t.b.	n.t.b.
Parkeervakken	n.t.b.	n.t.b.
Opsluiting rijbaan/trottoir	Geleidebanden 50/200x200 mm	n.t.b.
Opsluiting trottoir/groen	Opsluitbanden 100x200 mm	n.t.b.

De Haasjesven dient in lijn met de nieuwe situatie van de herinrichting De Zevenhoeven en buitengebied moet hierop aansluiten.

Het inrichten van het woonerf naar parkeergarage is onderdeel van de ontwerpopgave voor de partner. Mogelijk kan er een patroon worden aangebracht in het straatwerk. Dat mag afwijkend zijn van bestaande keuzes.

4.1.6 Openbare natuurlijke speelplaats



Foto 3. Openbare natuurlijke speelplaats

Wensen en eisen natuurspeelplek

Ten zuidwesten van het bouwblok dient een openbare natuurspeelplek te worden gesitueerd. Het gebied moet te gebruiken zijn door zowel de basisschool als bewoners. Het ontwerp is gericht op natuurlijk spelen. De speelplek wordt klimaat adaptief ingericht. De speelplek dient te voldoen aan het Warenwetbesluit Attractie – en Speeltoestellen (WAS). Ook dient de inrichting te voldoen aan de normen NEN-EN 1176-1:2017, NEN-EN 1176-7:2008 en NEN-EN 1177:2011. Het ontwerp moet voldoen aan de toetsing het Spikkel formulier. Dit is in de bijlagen te vinden. Uitleg over de Spikkel is te vinden op www.obb-ingenieurs.nl/spikkel. In de bijlagen zijn inspiratie beelden te vinden die de wensen en eisen visueel ondersteunen. De beleidsrealisator en beheerder van speelplekken toetsen het definitief ontwerp.

De volgende ontwerp elementen willen we graag terug zien:

- Hoogteverschillen;
- Nat / droog;
- Takkenrillen, wilgentenenstructuur, palenrij;
- Heesters, groenvakken, bomen, inheems;
- Padenstructuur;
- Betonranden, muurtje, zitelementen;
- Verschillende ondergronden, gras, zand, tigermulch, houtsnippers, tegels;
- Kleurverschil;
- Los materiaal, zand, stenen, water, takken;

De volgende functies willen we graag terug zien in het ontwerp:

- Mogelijkheid voor natuureducatie;
- Buiten les, plek om met een klas buiten te zitten;
- Zit elementen, rust plekken;
- Ontmoetingsplek;
- Zonerings voor verschillende leeftijden;

De elementen dienen van natuurlijke materialen te zijn gemaakt en moeten een natuurlijke uitstraling hebben.

Als er materialen worden toegepast als **valondergrond**, dan zijn de volgende materialen toegestaan:

- Gras met rubberen doorgroeimatten op slijtage plekken;
- Valzand (gecertificeerd);
- Decowood houtsnippers (gecertificeerd);
- Tigermulch (gecertificeerd);
- Rubber gietvloer (gecertificeerd).

Duurzaamheid en circulariteit

- Er wordt creatief gebruik gemaakt van restmaterialen uit de sloop of bouw van de ontwikkellocaties;
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen;
- Speeltoestellen hebben een minimale levensduur van 15 jaar;
- Ondergronden zijn bestand tegen intensief gebruik.

4.1.7 Participatie natuurspeelplek

De inrichting van de natuurspeelplek moet aan een flinke lijst van eisen en voorwaarden voldoen. Daarnaast is ook de locatie bepaald. Dit maakt dat de ruimte voor bewoners- en gebruikersparticipatie beperkt is. De ruimte die er is kunnen we zo goed mogelijk benutten door de juiste doelgroepen te betrekken bij het ontwerp van dit gebied. Dit gaat dan in de eerste plaats om leerlingen, medewerkers en ouders van basisschool de Zevenhoeven en Heliomare. Daarnaast geven we buurtbewoners en toekomstige bewoners de ruimte om input te leveren op het voorlopig ontwerp. We verwachten van de partner dat hij verantwoordelijk is voor het participatieproces en de werkgroep samenstelt.

We gaan dus uit van een 1e ontwerp, dat gemaakt wordt door de geselecteerde partner. Dit 1e ontwerp voldoet aan de eisen en voorwaarden die in het PVE zijn geformuleerd en moet de goedkeuring krijgen van de gemeente. In de communicatie over de participatie is duidelijk opgenomen wat het proces is en wat de opdracht van de werkgroep is. De kaders moeten bij aanvang van de participatie voor iedereen helder zijn. Het is helder dat er een 1e ontwerp is gemaakt. De werkgroep van leerlingen, medewerkers en ouders van de Zevenhoeven en Heliomare gaan dit ontwerp van input voorzien én toetsen. Op basis van de input en toetsing wordt een voorlopig ontwerp gemaakt. Hierop kunnen buurtbewoners én toekomstige bewoners input leveren. Het betrekken van toekomstige bewoners is een uitdaging, omdat die vroeg in het proces nog niet bekend zijn. De partner doet een voorstel voor hoe de toekomstige bewoners betrokken kunnen worden bij het ontwerpproces. In de communicatie naar deze doelgroepen is ook helder wat het afgesproken proces is én wat de ruimte is voor input. Na deze ronde wordt een definitief ontwerp gemaakt, dat met alle betrokken doelgroepen wordt gedeeld.

4.2 Projectlocatie F

De projectlocatie F bestaat uit één project: op deze locatie komt een woongebouw bestaand uit maximaal 4 bouwlagen.



Figuur 8 Grenzen locatie F

4.2.1 Uitgangspunten projectlocatie F

De rooilijn van het gebouw aan de zijde van de Baandert wordt op afstand van de weg gesitueerd. Dit is gedaan omdat deze zijde een geluidsbelasting kent en omdat de huidige beplanting langs de Baandert moet worden gehandhaafd. Binnen de aangegeven bouwvlek voor deze locatie staan enkele waardevolle bomen. Het geniet de voorkeur om deze bomen in te passen in het bouwplan.

Projectlocatie F staat meer op zichzelf. Hier is de architect vrij om te kiezen voor eigen expressie en uitstraling. Dit passend binnen het geformuleerde uitgangspunt: bouwen in het groen en de natuur. Gekozen kleurstelling sluiten aan bij het natuurbeeld en de omliggende openbare ruimte. Primaire kleuren en te opvallende kleuren zijn minder geschikt. De toepassing van verticaal groen is een pré en kan bijdragen aan het groene karakter van het gebied.

Bij de uitwerking van de gebouwen dient er speciale aandacht te zijn voor de begane-grond bouwlaag (plint van het gebouw). De gebouwen staan met hun voeten in de natuur. De leefbaarheid in het gebied wordt verbeterd wanneer er een open relatie is tussen de openbare ruimte en wat er aan de binnenkant van een gebouw gebeurt. De overgang tussen gebouw en grondvlak dient daarom zorgvuldig te worden uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan woningen met buitenruimte, open entrees, fietsenstallingen met ramen, voorzieningen met open transparante gevels, enzovoort.



Figuur 9. uit stedenbouwkundige visie bij vastgestelde Omgevingsplan

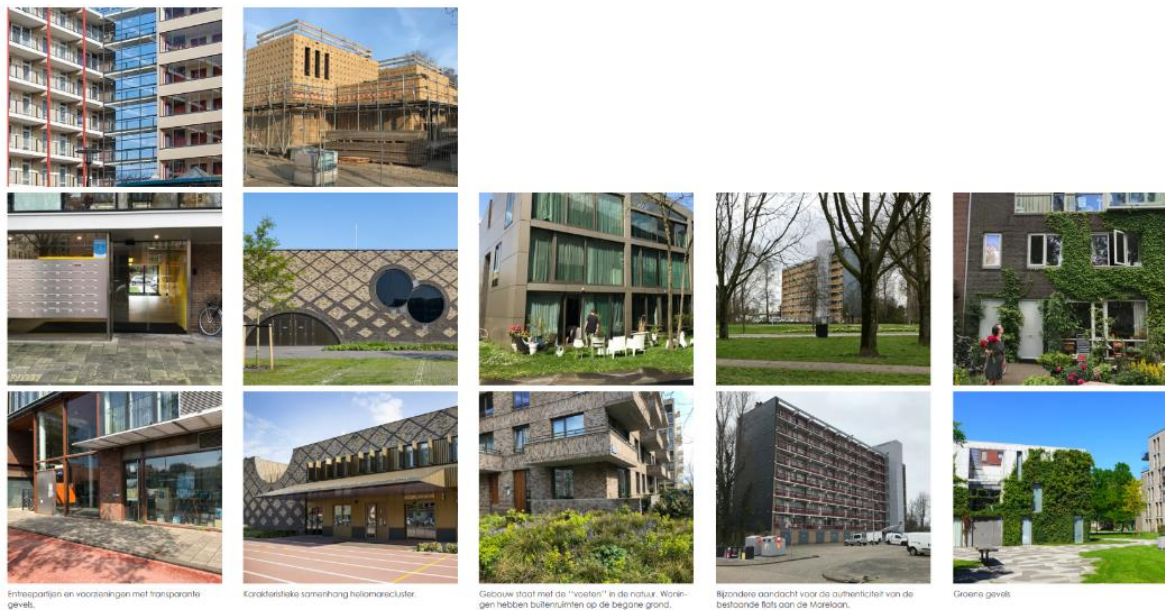
De hellingbaan voor de gebouwde parkeeroplossing moet op een logische locatie worden vormgegeven. Het staat de ontwerper van de ontwikkelaar vrij om een voorstel te doen. De hellingbaan zou in de toegangsweg, ten zuiden van het bouwvlak kunnen worden gepositioneerd. Dat kan alleen als de daar bedachte parkeerzone niet hoeft te worden aangelegd. Het is bij het ontwerpen van de hellingbaan belangrijk dat de benodigde voorzieningen niet in de openbare ruimte, maar bij het gebouw zelf komen. Denk aan verkeerslichten, spiegels etc.

4.2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitdagingen

- Een gebouw met een natuurlijke uitstraling, bijvoorbeeld door het toepassen van houten en groene elementen in het gevelbeeld, bevordert de inpassing in de groene en natuurlijke omgeving.
- Zicht vanuit ramen minimaal 3 bomen zichtbaar en rustgevend beeld. (Geen uitzicht naar parkeerplaats).
- Duidelijke entree, stijlijnen van de bebouwing aansluiten op de padenstructuur. De entree dient een fijne binnenkomst te bieden (beschut van wind en regen).
- De begane grond goed laten aansluiten op het openbaar gebied; voldoende sociale controle (ook appartementen met buitenruimten of gedeelde ruimten in de plintlaag onderbrengen).
- Omwonenden hun privacy laten behouden, biedt voldoende afstand tot bestaande woningen en houdt rekening met de functies die op het buitengebied worden gericht (balkon, slaapkamer, woonkamer).
- Maak passief gebouwen onderdeel van het ontwerp (slaapkamer op noorden, mee ontworpen zonneluifel).
- De omgeving is sterk verhard, terwijl het wonen in het groen hier hoofdthema is. Laat de bebouwing aansluiten op het openbaar groen en zorg voor meer biodiversiteit (plekken voor planten en dieren) in en rondom de gevel en daken.

4.2.3 Materialiseren van de gebouwen

Het uitgangspunt is om te kiezen voor natuurlijke materialen en terughoudende kleurstellingen zoals een spectrum van warm grijs tot beige tot bruine tinten. Naast metselwerk is het mogelijk om verkleurend hout toe te passen. Goed gekozen houtachtige materialen dragen ook bij aan een natuurlijke inpassing van de bebouwing.



RR

Foto 4 Materialisatie gebouwen locatie F

4.2.4 Materialisatie van de buitenruimte

De buitenruimte rondom locatie F dient aan te sluiten op de bestaande omgeving van de Velst. Voor de materialisatie geldt dat er gelijke materialen worden toegepast in de openbare ruimte, om het beheer hiervan te standaardiseren.



Foto 5. Huidige situatie ontsluiting openbare ruimte Locatie F (bron: Google Maps)

Materialisatie Blok F – de Velst		
Onderdeel	Type en formaat materiaal	Kleur materiaal
Rijbaan	Struyk Verwo, keiformaat	Rossa, deklaag Keranova
Trottoirs	Struyk Verwo, keiformaat	Anthra, deklaag Keranova
Wandelpaden park	Asfalt AC 8 surf DL-A	Inwalsen met schelpen
Parkeervakken	GREENSTON 250x250x80 mm	Grijs, leverancier Klostermann
Opsluiting rijbaan/trottoir	Geleidebanden 50/200x200 mm	Hardsteen 026, Struyk Verwo
Opsluiting trottoir/groen	Opsluitbanden 100x200 mm	Standaard grijs

In het ontwerp wordt er naar gestreefd om zo veel mogelijk bomen te behouden als deze in goede staat zijn. Als er bomen vervallen dan worden deze gecompenseerd met een herplantingsopgave in de openbare ruimte. Dit in overleg met de gemeente.



4.2.5 Specifieke inrichtingseisen

Op de ontwikkellocatie F zijn de kaders uit het stedenbouwkundig plan van toepassing. In het eindbeeld wordt gestreefd naar een rustige groene omgeving met zo min mogelijk auto's in de openbare ruimte. Hieronder staan een aantal uitgangspunten waarmee in het ontwerp rekening moet worden gehouden.

Onderdeel	Uitgangspunt
Inrichting	Geen onnodige bestrating en verharding aanbrengen.
Gebouw	Bij in- en uitrijden parkeerkelder, voorkomen van lichtoverlast bij bestaande woningen.
Groen	Herstellen van de groenstructuur langs de Baandert.
Gebouw	Verdiept of half verdiept parkeren onder de nieuwe bebouwing.
Inrichting	Geen kruisend verkeer in de openbare ruimte binnen vijf meter na uitrijden van de ondergrondse parkeerkelder.

4.2.6 Participatie locatie F

De ontwikkeling op locatie F moet aan randvoorwaarden en kaders voldoen. De te bouwen hoogbouw dient goed ingepast te worden in de omgeving. In de directe omgeving zijn grondgebonden woningen aanwezig. Participatie van direct omwonenden én van toekomstige bewoners is dan ook gewenst. Aangezien er al veel vastligt, gaan we uit van een 1e ontwerp voor de hoogbouw, dat gemaakt wordt door de geselecteerde partner. Dit 1e ontwerp voldoet aan de eisen en voorwaarden en moet de goedkeuring krijgen van de gemeente. Dit 1e ontwerp is de basis voor het participatieproces. Het communicatie- en participatieproces is door de partner op te stellen en uit te werken en wordt er

goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. In alle communicatie over de het participatieproces moet duidelijk worden opgenomen wat het proces is. De kaders moeten bij aanvang van het participatieproces voor iedereen helder zijn.

Wij voorzien op hoofdlijnen het volgende proces: Het participatieproces bestaat uit 2 rondes. Ronde 1 is een inloopbijeenkomst, waarin het 1e ontwerp te zien is en toegelicht wordt. Omwonenden en andere belangstellenden kunnen reageren op het ontwerp, input geven, vragen stellen etc. De reacties worden verwerkt en het wordt duidelijk aangegeven wat er met de input is gedaan. Het plan wordt vervolgens aangepast en definitief gemaakt. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente. Het definitieve plan wordt vervolgens gedeeld met de omgeving.